

San Sebastián de los Reyes, 22 de abril de 2020

Estimados inquilinos de EMSV,

El 26/03/2020, visto el Real Decreto 463/2020 mediante el que el Estado declaraba el Estado de Alarma, el Gobierno de San Sebastián de los Reyes resolvió aplicar una reducción de hasta el 90% en los alquileres a los inquilinos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda económicamente más afectados por la crisis del Covid-19.

En concreto, esta reducción del alquiler se decidió aplicar a los más vulnerables: los arrendatarios de vivienda en situación de ERE, ERTE o desempleo con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, las viviendas de la SAREB, los empresarios y profesionales con una pérdida de ingresos superior al 40% y a los arrendatarios de locales comerciales obligados a cerrar por orden gubernativa.

Esta reducción se refería a los alquileres del mes de abril; su prolongación, o no, a los meses posteriores deberá ser decidida por el Consejo de Administración, mes a mes, en función de las posibilidades económicas de EMSV.

Como -en general- no sabemos a quién puede afectar la reducción hasta que se presente la documentación justificativa, aún no se ha facturado el mes de abril, esperando que durante la primera quincena se presenten los justificantes -o una Declaración Responsable- sobre esa situación de especial vulnerabilidad familiar.

El plazo de presentación, la primera quincena, se ha extendido después a todo el mes porque el Estado ha promulgado dos nuevos Reales Decretos 11 y 15/2020, que se refieren específicamente a OTRAS ayudas al arrendamiento, sobre las que los RD plantean alternativas a elegir por el arrendador, la EMSV.

Por elección -en fecha de hoy- del Consejero Delegado de la EMSV en representación de su Consejo de Administración, estas nuevas ayudas consistirán en el establecimiento de una moratoria de 4 meses del alquiler mediante el fraccionamiento de las cuotas durante los 3 años (2 años para locales comerciales) siguientes a la última mensualidad aplazada (agosto), conforme a los artículos 4,5y6 del RD 11, a los artículos 1,2,3,4y5 del RD 15 y al informe de la Gerencia de EMSV de 07/04/2020.

Como el RD 11/2020 da plazo de presentación de solicitudes hasta primeros de mayo, pareció sin sentido obligar a presentar una Declaración Responsable para cada tipo de ayuda y con distinto plazo de presentación, por lo que las hemos unificado en un solo plazo y Declaración, para su clasificación por los técnicos de EMSV en los dos niveles de ayuda en función de los dos umbrales de ingresos familiares considerados por ambas resoluciones.

Así, el modelo de Declaración Responsable remitido inicialmente a algún solicitante fue corregido remitiendo, el 07/04/2020, un nuevo modelo que atiende mejor los requerimientos de los distintos RD.

Por tanto, sintetizando:

▪ **SON DOS TIPOS DE AYUDAS PARA DOS NIVELES DE INGRESOS DISTINTOS:**

A. La Resolución del Ayuntamiento de 26/03/2020 establece la reducción de los alquileres del mes de abril.

Se aplica:

- A los arrendatarios de vivienda con ingresos de la Unidad Familiar (o de Convivencia) inferiores a 1,5 veces el IPREM, con los coeficientes correctores de la Comunidad de Madrid.
- A las viviendas de la SAREB.
- A los locales comerciales.

B. La Resolución de EMSV en relación con el RD 11 y 15/2020 establece la moratoria de alquileres de cuatro meses (mayo, junio, julio, agosto) a repartir entre los 36 meses de los 3 años posteriores (24 meses para los locales), partiendo de septiembre de 2020.

Se aplica:

- A los arrendatarios de vivienda con ingresos de la Unidad Familiar (o de Convivencia) inferiores a 3 veces el IPREM (en general), o 4 veces el IPREM (si existe discapacidad superior al 33%), o 5 veces el IPREM (si es superior al 65% o si es intelectual superior al 33%); estas cuantías quedan incrementadas (+0,1) por hijos o mayores a cargo de la Unidad Familiar, o (+0,15) si es monoparental, sin ser afectadas por los coeficientes correctores de la Comunidad de Madrid.
- A los locales comerciales.

Ambas prestaciones son independientes y compatibles, y pueden ser concurrentes.

▪ **TIENEN CRONOLOGÍA DIFERENTE:**

A. La reducción de alquileres se refiere sólo al mes de abril, pero puede ser prorrogada por el Consejo de EMSV, mes a mes: quizá a mayo, quizá también a junio.... La realidad es que dependerá de la suma total de las reducciones resultantes de las peticiones y su valoración, pues los fondos de EMSV son limitados: todos sus alquileres están subvencionados y su gestión pretende cubrir gastos.

B. La moratoria de 4 meses de alquileres -por el propio texto de los RD 11y15/2020- es única, irrepitable, su carácter de máximo y sus formas de aplicación, tres años para las viviendas, dos años para los locales (salvo rescisión del contrato, en cuyo caso deberá ser saldado el importe pendiente).

▪ **LA FACTURACIÓN SERÁ ASÍ:**

ALQUILER DE ABRIL:

- Sólo se ha facturado a las viviendas de la SAREB, a los locales cerrados por orden gubernativa y a las plazas de garaje (segundas plazas) de carácter libre, no vinculadas a la vivienda; son esos alquileres sobre los que no había que estudiar nada.
- El resto se pasará al cobro a principio de mayo, pues todos podrían ser beneficiarios de reducción (la moratoria se aplicará desde el mes de mayo).

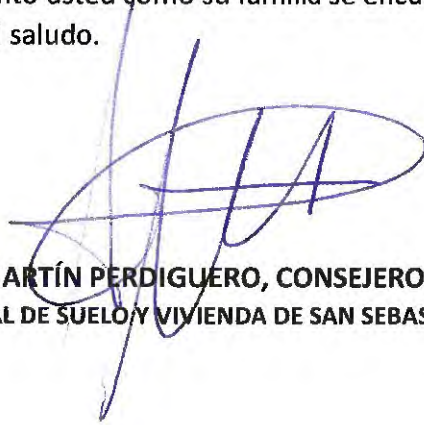
ALQUILER DE MAYO:

- Se facturará en el mes de mayo, por la cuantía contractual, a quienes no sean beneficiarios de la moratoria o expresen su deseo de que no se les aplique.

- No se pasará al cobro a los beneficiarios de moratoria, sino que se empezará a cobrar, prorrateado, desde el mes de septiembre.
Además, si se prorrogara a mayo la reducción de alquileres:
- No se pasaría al cobro en mayo a los beneficiarios de alquiler reducido, sino que se cobraría, prorrateado, desde el mes de septiembre; en esta eventualidad, quizá sea necesario, para algunos, presentar nueva Declaración Responsable, pues quizá su ERE o ERTE comenzó a mediados de marzo, o después, y sus circunstancias hayan cambiado; ya lo veremos.

Y nada más, deseo haber aclarado las dudas de los que están llamando estos días a EMSV. Esperamos que tanto usted como su familia se encuentren bien de salud.

Reciban un cordial saludo.



MIGUEL ÁNGEL MARTÍN PERDIGUERO, CONSEJERO DELEGADO
EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES