

INFORME SOBRE EL PROGRAMA DE AYUDAS A LOS INQUILINOS DE VIVIENDAS Y LOCALES PROPIEDAD DE LA EMVS PARA PALIAR LOS EFECTOS ECONÓMICOS PROVOCADOS POR EL COVID- 19 REALIZADO DURANTE EL AÑO 2020

1. Antecedentes

1.- Con fecha 31 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote de coronavirus como Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional. Los primeros casos en la Comunidad de Madrid se confirmaron el 26 de febrero. El 11 de marzo de 2020, la OMS, declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia.

2.- Posteriormente, mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, de conformidad con lo previsto en el artículo 116 de la Constitución Española y en la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio.

2. Acuerdos derivados de los adoptados en Junta General de la EMVS 19 de marzo de 2020

Con fecha 19 de marzo de 2020, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, constituida en Junta General de accionistas de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, órgano soberano de la sociedad, dadas las excepcionales circunstancias ante la crisis provocada por el coronavirus (COVID-19), en virtud del artículo 14 i) de los Estatutos Sociales de la empresa, en relación con el artículo 161 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobó por unanimidad trasladar al Consejo de Administración de la sociedad las siguientes consideraciones:

1. *“- Que se suspendan los lanzamientos hasta el 30 de junio de 2020.*
2. *- Que se acuerde una moratoria del pago de alquileres durante la duración del estado de alarma para todos los inquilinos de la EMVS, al objeto de paliar las consecuencias económicas que está produciendo la crisis sanitaria del coronavirus, especialmente en los colectivos más vulnerables.*

Se establecerán los requisitos para la exención de las cuotas a aquellos que resulten gravemente afectados económicamente por la crisis sanitaria del COVID-19. Esa situación será justificada mediante declaración responsable. Para aquellos que no se encontrasen en dicha circunstancia, se establecerá un plan de pagos sin intereses, que permitirá fraccionar o aplazar las cuotas.”

Según lo acordado por la Junta General de la empresa, se debían establecer los requisitos para la exención de las cuotas a aquellos que resultasen gravemente afectados económicamente por la crisis sanitaria, sin establecer los criterios -para valorar quienes se debían considerar “gravemente afectados”.



A 31 de marzo de 2020 el número total de contratos en alquiler de viviendas de la EMVS ascendía a 5.626. Todos ellos pertenecientes, en mayor o menor medida, a segmentos de población vulnerable, siendo la emergencia residencial quien copa casi toda la oferta de vivienda de la empresa. A este número había que añadir otros 328 contratos en alquiler con opción de compra de viviendas a esa fecha.

Con motivo del estado de alarma, los registros presenciales estaban cerrados, por lo que se daba una enorme dificultad para muchos de nuestros inquilinos (especialmente los más vulnerables) transmitir vía telemática la documentación acreditativa de haberse visto afectados económicamente, máxime cuando no se establecían los criterios para definir quiénes estaban en dicha situación.

Dado que los recibos relativos al mes de abril debían emitirse en el plazo de 10 días desde los acuerdos de la Junta General, resultaba prácticamente imposible que, en ese tiempo, los servicios de la empresa pudieran elaborar un modelo de declaración responsable, enviarlo a todos los inquilinos, recibir las contestaciones, analizarlas, concluir cuántos de ellos se habían visto afectados económicamente y hacer una propuesta al Consejo de Administración para que tomase una decisión.

El corto periodo de tiempo disponible hasta la emisión del recibo del mes de abril podría provocar que los inquilinos con mayores dificultades, que eran los más vulnerables y los que menos acceso tienen a las tecnologías, podrían ser los que no pudieran beneficiarse de la ayuda. Lo cual era absolutamente contrario al espíritu del acuerdo tomado en Junta General y al propio fin social de la EMVS.

El Decreto del Alcalde de 12 de marzo de 2020 por el que se determinaban los servicios del Ayuntamiento de Madrid, sus organismos autónomos y empresas públicas con motivo de las medidas excepcionales adoptadas para contener el COVID-19, establecía en su apartado tercero, a propósito de la adecuación de procedimientos que *“Las circunstancias excepcionales que motivan la aprobación de este Decreto serán suficientes para justificar la adopción de medidas provisionales o la adopción de los procedimientos de urgencia, emergencia o extraordinarios contemplados en la legislación vigentes y las demás medidas relativas a ampliación de plazos y suspensión de procedimientos que contempla la normativa sobre procedimiento administrativo y régimen jurídico”*.

En el mismo sentido, hay que citar que el Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19, establecía en su artículo 16 que *“la adopción de cualquier tipo de medida directa o indirecta ... para hacer frente al COVID-19 justificará la necesidad de actuar de manera inmediata, al amparo de lo previsto en el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público...”*

Por todo lo anterior, el Consejero Delegado de la empresa, dada la imposibilidad en aquel entonces de conocer el número de inquilinos afectados económicamente por el Covid- 19 y en base a las competencias delegadas por acuerdo del consejo de administración de 8 de julio de 2019, oídas las opiniones de las distintas direcciones de la empresa, acordó que la medida que mejor conciliaba el mandato de la Junta General con los intereses de la empresa, era no girar el recibo a los inquilinos de la EMVS de la renta de alquiler correspondiente al mes de abril; sin perjuicio de que se desarrollaran las medidas necesarias para conocer el número de personas económicamente afectadas y se trasladaran al Consejo de Administración para que adoptase una propuesta definitiva sobre si procedía la exención de la renta o su fraccionamiento.

3. Inquilinos afectados conforme al RDL 11/ 2020

El Boletín Oficial del Estado, en fecha 1 de abril de 2020, publicó el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (en lo sucesivo RDL 11/2020).

La publicación del RDL 11/2020 permitía concretar la forma de llevar a la práctica las medidas adoptadas por la Junta General de la EMVS el 19 de marzo de 2020, ya que se establecían los criterios para determinar los inquilinos afectados económicamente por el Covid- 19, así como la obligatoriedad para todas aquellas empresas con más de 10 viviendas en alquiler de ofrecer a sus inquilinos una de estas dos medidas:

- *Reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo de cuatro meses.*
- *Moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.*

Estas medidas eran de aplicación automática para todos aquellos arrendatarios que se encontrasen en situación de vulnerabilidad. Situación que se definía mediante la concurrencia de los siguientes requisitos:



- a) *Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:*
- i. *Con carácter general, el límite de tres veces el IPREM.*
 - ii. *Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.*
 - iii. *Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.*
 - iv. *En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.*
 - v. *En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.*
- b) *Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.*

El plazo de solicitud era de un mes desde la entrada en vigor del RDL, por tanto, el plazo de presentación de solicitudes finalizaba el 3 de mayo.

Ante esta situación, la EMVS puso en marcha un sistema para que sus inquilinos afectados pudieran comunicarlo, y así conocer el alcance de la ayuda que se podría ofrecer.

Sin embargo, el BOE del 29 de abril, recogía una modificación del RDL 11/2020 por la cual el plazo de presentación de solicitudes para acogerse a estas ayudas se ampliaba otros dos meses (hasta el 3 de julio).

Adicionalmente, durante los meses de marzo y abril, los servicios sociales de la EMVS, en colaboración con Provivienda, habían detectado otras situaciones en las que las familias habían visto reducidos sus ingresos por distintas cuestiones no recogidas en el RDL 11/2020, analizado anteriormente (familias con ayudas de familiares, asociaciones, con actividades circunstanciales o esporádicas como limpieza, cuidado de niños o que tuvieron que pedir reducciones de jornadas para el cuidado de los hijos por el cierre de colegios y guarderías).

Ante estas circunstancias el 11 de mayo de 2020 el consejo de administración de la EMVS aprobó los siguientes acuerdos:

Primero. *No cobrar el recibo de alquiler correspondiente al mes de abril a ningún inquilino de la EMVS, conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de la EMVS de fecha 19 de marzo de 2020.*

Segundo. *Aprobar la reducción del 50% de la renta durante cuatro mensualidades a todos aquellos inquilinos que cumplan con los requisitos establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

Tercero. *Aprobar la reducción del 50% de la renta durante los meses de mayo y junio a los inquilinos que se ha detectado están afectados por otras situaciones de vulnerabilidad. Dicha reducción podría aplicarse por dos meses a otras familias afectadas conforme a los informes de los servicios sociales y a la disponibilidad presupuestaria.*

Tras el análisis de las situaciones económicas de los arrendatarios, la Sociedad aplicó en el mes de mayo una reducción del 50% en la renta para las siguientes cuatro mensualidades a un total de 383 familias que cumplían los requisitos recogidos en la ley 11/2020 y una reducción del 50% para un total de dos mensualidades a 136 familias que estaban afectadas por otras situaciones de vulnerabilidad.

En los meses siguientes, y hasta el mes de julio de 2020, se fueron aplicando más reducciones del 50% de la renta a aquellas familias que cumplían con los requisitos establecidos.

Así hasta el mes de julio los contratos afectados fueron los siguientes:

Meses	Contratos con reducción del 50% Renta durante 4 meses (RD 11/2020)	Contratos con reducción del 50% Renta durante 2 meses (otras situaciones de vulnerabilidad)
Mayo	383	136
Junio	88	206
Julio	24	56

Posteriormente, el 23 de julio de 2020 el consejo de administración, en aplicación del RD ley 26/2020 de 7 de julio, aprobó la ampliación del plazo para solicitar las ayudas derivadas del RD 11/2020 y las ayudas adicionales a las familias vulnerables hasta el 30 de septiembre de 2020.

Así, los contratos afectados en los meses de agosto y septiembre fueron los siguientes:

Meses	Contratos con reducción del 50% Renta durante 4 meses (RD 11/2020)	Contratos con reducción del 50% Renta durante 2 meses (otras situaciones de vulnerabilidad)
Agosto	8	319
Septiembre	2	51

Por último, el 14 de octubre de 2020, el consejo de administración volvió a aprobar la ampliación de las ayudas hasta el 31 de enero de 2021 en aplicación del RD Ley 30/2020 de 29 de septiembre. Así, en el último trimestre del año, el número de contratos a los que se les aplicó las ayudas fueron los siguientes:

Meses	Contratos con reducción del 50% Renta durante 4 meses (RD 11/2020)	Contratos con reducción del 50% Renta durante 2 meses (otras situaciones de vulnerabilidad)
Octubre	6	0
Noviembre	3	0
Diciembre	5	2

4. Inquilinos de locales afectados por el Real Decreto Ley 15/ 2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

El Boletín Oficial del Estado, en fecha 22 de abril de 2020, publicó el Real Decreto Ley 15/ 2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (en lo sucesivo RDL 15/2020).

En dicho RD se recogía que toda empresa publica o gran tenedor con más de 10 inmuebles debía ofrecer a sus inquilinos de locales, cuando estos fueran autónomos o pymes *“una moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la sustitución de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que pueda superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos dos años, que se contarán a partir del momento en que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas”*.

El plazo de solicitud de estas ayudas finalizaba el 23 de mayo de 2020.

Ante esta situación, el Consejo de Administración aprobó el 11 de mayo: “ Una Moratoria en el pago de la renta por el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, con un plazo máximo de 4 meses, a todos los inquilinos de locales afectados por el RDL 15/ 2020”.

Durante el año 2020 se ha concedido moratoria de 4 meses a 9 locales comerciales.

5. Valoración económica de los acuerdos

El coste económico que ha supuesto la aplicación de estas ayudas en los contratos de alquiler de viviendas ha sido la siguiente:

Mes	Nº de contratos	No emisión de recibos a viviendas	Importe no emitido
abril	5.954		1.013.085,96

AYUDAS/MES	Contratos con reducción del 50% Renta durante 4 meses (RD 11/2020)		Contratos con reducción del 50% Renta durante 2 meses (otras situaciones de vulnerabilidad)		TOTAL CONTRATOS	TOTAL IMPORTE
	Nº Contratos	Importe Total 4 meses	Nº Contratos	Importe Total 2 meses		
mayo	383	190.351,86	136	17.899,19	519	208.251,05
junio	88	41.656,28	206	30.959,86	294	72.616,14
julio	24	11.522,21	56	9.120,92	80	20.643,13
agosto	8	3.797,04	319	46.107,70	327	49.904,74
septiembre	2	908,66	51	3.935,56	53	4.844,22
octubre	6	3.203,56			6	3.203,56
noviembre	3	1.808,66			3	1.808,66
diciembre	5	2.493,62	2	913,73	7	3.407,35
TOTAL	519	255.741,89	770	108.936,96	1.289	364.678,85

El coste económico que ha supuesto la aplicación de ayudas en los locales comerciales ha ascendido a 1.331,36 €.

Empresa Municipal de la vivienda y Suelo de Madrid, S.A., 15 de Enero de 2021