



Acords a adoptar en relació a l'aplicació efectiva als arrendataris i materialització de la moratòria del deute arrendatíci en compliment de l'acordat el passat Consell de data 23 de març de 2020 així com altres acords en funció d'allò previst al Real Decret Llei 11/2020 de 31 de març, pel qual, s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID 19.

El Consell d'Administració de 23 de març de 2020, amb l'objecte d'ajudar els arrendataris de la societat davant la situació d'excepcionalitat derivada de la pandèmia del coronavirus, va acordar la suspensió temporal del cobrament dels lloguers dels habitatges públics i altres entitats, gestionades per Promusa, mentre duri l'emergència sanitària i durant el temps estrictament imprescindible fins a la resolució de la situació i/o el retorn a la normalitat així com, també, fixar els mecanismes per a ajustar les rendes i estudiar com es facturaran les no satisfetes en aquest període, de manera prorratejada durant els següents mesos i en funció de la situació econòmica de cada arrendatari, atenent a que les anteriors mesures s'haurien d'adequar a la viabilitat de l'empresa o a programes complementaris, si fossin necessaris, que en el seu dia acordi la junta d'accionistes.

En data de 31 de març de 2020 es va aprovar el Real Decret Llei 11/2020, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19, que fan esment a opcions relatives a moratòria i reducció de les rendes, així com a d'altres mesures d'ajuts, a les quals es poden acollir les persones que hagin estat afectades o puguin estar-ho fins arribar a situacions de vulnerabilitat, segons les condicions que a tal efecte es fixen en aquest Real Decret Llei.

La convocatòria de Consell d'Administració d'avui té com a objecte concretar l'aplicació efectiva i la materialització de moratòria de pagament del deute arrendatíci ja acordada al Consell d'Administració de Promusa de 23 de març de 2020 i també en aplicació del previst al Real Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, fixar el posicionament de Promusa davant les opcions a les que es poden acollir les persones que s'hagin vist afectades i es trobin o puguin trobar-se en situacions de vulnerabilitat econòmica, així com establir que en funció de la situació sobrevinguda es puguin estudiar altres franges d'empara a famílies, empreses i professionals que tot i no estar dins els llindars de vulnerabilitat econòmica fixats al Real Decret Llei 11/2020, puguin ser considerades com a susceptibles de ser ateses.

S'adjunta com a Annex la transcripció dels articles 4, 5 i 10 del Real Decret-Llei 11/2020, de 31 de març on es defineixen les situacions vulnerabilitat econòmica i les opcions a les quals es podran acollir les persones afectades.

Seguint els punts de l'ordre del dia que consten a la convocatòria, es proposa l'adopció dels acords següents:



1.- En quant a les mesures per a regularitzar la renda del mes d'abril suspesa en consell d'administració de data de 23 de març de 2020:

ÚNIC : ACORDAR que l'abonament de les rendes aplaçades corresponents al mes d'abril de 2020, suspeses per acord del Consell del passat dia 23 de març, és facturin de manera prorratejada en proporcions iguals a partir del mes de maig i fins el mes de desembre de 2020, a aquelles persones que no manifestin ni acreditin la seva situació de vulnerabilitat econòmica sobrevinguda com a conseqüència de la crisi sanitària provocada pel COVID 19 així com donar opció a les persones que ho comuniquin prèviament, que puguin fer efectiu en un únic pagament les rendes del mes d'abril i maig.

2.- En quant a fixar els mecanismes per a ajustar les rendes:

ÚNIC : ACORDAR QUE PROMUSA APLICARÀ a totes les tipologies d'habitatge i els seus elements vinculats, així com als locals comercials, oficines i parades de mercat, una reducció del 50% de la renda arrendatícia durant el temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents, si aquell termini fos insuficient, en relació amb la situació de vulnerabilitat provocada a causa del COVID-19, amb un màxim en tot cas de quatre mesos per a aquells arrendataris, que prèvia sol·licitud, acreditin que es troben en situació de vulnerabilitat econòmica, tal com es defineix a l'article 5 del Real Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19 i per tant, siguin susceptibles de l'aplicació d'aquesta mesura.

Aquesta mesura podria ser ampliada en quant a percentatge de reducció de rendes i ampliació de termini en aquells casos que -analitzats específicament- presentin situació de vulnerabilitat sostinguda.

3. En quant a altres franges d'empara a famílies, empreses i professionals:

UNIC : ACORDAR que en la mesura que es tingui coneixement de l'afectació a les famílies, empreses i professionals i tot i no estar dins dels llindars de vulnerabilitat econòmica fixats al Real Decret Llei 11/2020, Promusa pugui estudiar altres situacions d'empara i proposar mesures adequades en sentit similar amb l'objectiu d'ajudar a resoldre els efectes de minoració sostinguda d'ingressos.

Les mesures dels anteriors acords, l'impacte econòmic del quals, es desconeix el seu abast, s'haurien d'adequar a la viabilitat de l'empresa o a programes complementaris, si fossin necessaris, que en el seu dia acordi la junta general d'accionistes.

Sant Cugat del Vallès, 3 d'abril de 2020.



ANNEX : TRANSCRIPCIÓ DELS ARTICLES 4, 5 i 10 DEL REAL DECRET LLEI 11/2020 DE 31 DE MARÇ, QUE ADOPTA MESURES URGENTS COMPLEMENTÀRIES EN L'ÀMBIT SOCIAL I ECONÒMIC PER A FER FRONT AL COVID - 19

Artículo 4. *Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.*

1. *La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.*

2. *En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:*

a) *Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno 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 en todo caso de cuatro meses.*

b) *Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno 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.*

3. *Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.*

4. *La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.*

Artículo 5. *Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.*



1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, 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 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante 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.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

3. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.



Artículo 10. Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

1. Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

2. Este programa tendrá por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley.

Así y sin menoscabo de otras actuaciones, este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

3. Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida referidas en el apartado anterior, presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

4. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa. A estos efectos podrán adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atienda y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.

Sant Cugat del Vallès, 3 d'abril de 2020