

## **AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN PARA ARRENDATARIOS/AS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA SOBREVENIDA POR CRISIS DEL COVID 19 CON COBERTURA A CARGO DE LÍNEA DE AVALES DEL ESTADO.**

El art. 9 del RDL 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, recoge la aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, dejando la determinación de los criterios y requisitos para acceder a estas ayudas a un desarrollo normativo posterior; finalidad con la que se dictan la Orden TMA/378/2020 de 30 de abril del MITMA y la Resolución de 1 de mayo de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

[Disposición 4759 del BOE núm. 121 de 2020](#)

[Disposición 4786 del BOE núm. 122 de 2020](#)

La Orden TMA/378/2020 define los criterios y requisitos para acceder a las ayudas transitorias de financiación en la modalidad de préstamos avalados y subvencionados por el Estado, que **se podrán conceder a arrendatarios de viviendas habituales de todo el territorio español, que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del Covid 19; excluyendo la citada Resolución la posibilidad de que estas ayudas se concedan para los supuestos de subarriendo y alquiler de habitaciones.**

La Resolución de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana recoge el Convenio suscrito entre el MITMA y el ICO en el que se establecen los términos de la colaboración entre ambas partes en relación con los avales que otorgara el MITMA para la cobertura del riesgo de la financiación establecida en el art. 9 del RDL 11/2020, así como la bonificación para los prestatarios de los gastos e intereses de las operaciones avaladas.

### **Características de la financiación.**

Recoge el art. 1 de la Orden TMA/378/2020 que los *“préstamos serán concedidos por entidades de crédito, contarán con total cobertura mediante aval del Estado y no devengarán ningún tipo de gastos ni intereses para el solicitante”*

- **Los préstamos son finalistas y se deberán dedicar exclusivamente al pago de la renta por el arrendamiento de la vivienda habitual.**
  
- Son préstamos avalados y subvencionados por el Estado: la concesión del préstamo supone, por un lado, el aval del Estado a favor de la entidad de crédito prestamista en caso de que el prestatario no devuelva la cantidad prestada en el plazo previsto y, por otro, que los intereses y gastos del préstamo, que tendrán un tipo de interés máximo de 1.5% TAE, serán subvencionados con cargo al MITMA.
  
- Son compatibles con las ayudas al alquiler recogidas en el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021, de forma especial, con las ayudas del programa previsto para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual que, caso de obtenerse, se deberá destinar a la amortización del préstamo.
  
- Para la obtención del préstamo no será exigible al prestatario que se encuentre al corriente de obligaciones tributarias, ni con la Seguridad Social, ni del pago en el reintegro por otras subvenciones.

El límite para la concesión de los préstamos se ajustará a que se alcance cualquiera de las siguientes cuantías:

- 1.200 millones de euros en avales.
- 112 millones de euros en gastos e intereses.

### **Condiciones de los préstamos.**

Los préstamos se formalizarán a través de un contrato entre entidad bancaria y arrendatario prestatario; podrán alcanzar hasta el 100% del importe de seis mensualidades de renta, con un máximo de 5.400 euros; por lo que el importe máximo de renta mensual financiable será de 900 euros. La concesión del préstamo se podrá retrotraer a fecha 1 de abril de 2020.

El plazo de amortización para la devolución del préstamo tendrá una duración inicial máxima de seis años, que se podrá ampliar por cuatro años más, si se solicita transcurridos tres años desde la concesión y seis meses antes de que finalice el plazo inicialmente pactado; siempre que el prestatario acredite que continúa en situación de vulnerabilidad. Asimismo, se podrá pactar un periodo de carencia del principal por seis meses.

El arrendatario podrá cancelar el préstamo sin gastos ni comisiones y, en cualquier caso, así se hará si se concede al arrendatario prestatario las oportunas ayudas por parte de Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda o protección social.

Con ocasión del otorgamiento del préstamo, la entidad de crédito no podrá exigir al interesado la contratación de ningún producto o servicio adicional; tampoco podrá aplicar al prestatario comisiones por ningún concepto, ni tipos de demora, ni gastos o comisiones por la reclamación de importes impagados, ni comisiones o gastos por cualquier otro concepto. Finalmente, la Entidad de crédito tampoco podrá exigir al prestatario ningún tipo de garantía para la aprobación del préstamo.

El contrato recogerá la previsión de amortización anticipada del préstamo y reintegro de la subvención por intereses y gastos, con intereses de demora, para el supuesto de que se compruebe que el/la arrendatario/a solicitante haya incurrido en falsedad, ocultación o inexactitud relevante tanto en la presentación de documentos como en la declaración responsable.

### **Entidades bancarias encargadas de gestionar las ayudas.**

Las ayudas se tramitarán y concederán por las entidades bancarias que se adhieran al Convenio suscrito entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el ICO; a estos efectos, la página web del ICO publicará el listado de entidades adheridas a la línea de avales de arrendamiento COVID 19, que se actualizará diariamente.

### **[Línea Avales arrendamiento COVID-19](#)**

### **Plazo de presentación**

Los préstamos deberán ser solicitados por el arrendatario ante la entidad de crédito antes del 30 de septiembre de 2020 y deberán formalizarse antes del 31 de octubre de 2020. Estos plazos podrán prorrogarse hasta el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, respectivamente, a través de la correspondiente Orden ministerial.

Será la entidad de crédito ante la que se realice la solicitud la encargada de *“aceptar las solicitudes de ayudas que cumplan los requisitos para acceder a ellas”*, en palabras del propio Preámbulo de la Orden TMA/378/2020.

### **Plazo de efectividad.**

El cómputo del periodo de tiempo para las seis mensualidades máximas financiables podrá ser desde el 1 de abril de 2020, no pudiendo extenderse por más de seis meses a contar desde la firma del préstamo entre la entidad de crédito y el prestatario; las mensualidades financiables tampoco podrán ser posteriores al fin de vigencia del contrato de arrendamiento o sus prórrogas.

#### **Requisitos a cumplir por los arrendatarios para acceder a la financiación (Artículo 4 de la Orden TMA/378/2020)**

Los préstamos se podrán conceder a las personas arrendatarias de vivienda habitual, residentes en España, con contrato de arrendamiento en vigor suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid 19, cuando reúnan de forma conjunta los siguientes requisitos:

a) Que la persona arrendataria o alguno de los miembros de la unidad familiar haya sufrido una reducción de ingresos: por pasar a estar en situación de desempleo, estar afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), haber reducido su jornada por motivo de cuidados, por cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia o por otras circunstancias sobrevenidas vinculadas a la actividad laboral o empresarial que impliquen dicha reducción de ingresos como consecuencia de la expansión del COVID-19.

b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la ayuda, no alcance el límite de cinco veces el IPREM; dicho importe asciende a 2.689,20 € mensuales.

c) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- Unidad familiar: compuesta por la persona que adeuda el arrendamiento (titular del contrato de arrendamiento), 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.
- Si son varios los titulares de un mismo contrato de alquiler, todos deberán cumplir de forma conjunta los requisitos y formalizar como prestatarios un solo contrato de préstamo, del que responderán de forma solidaria.

- No se podrá acceder a las ayudas cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España; no obstante, sí podrán acceder en los siguientes casos:

a) Cuando la propiedad o el usufructo recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.

b) Quienes, aún siendo titulares de una vivienda, acrediten que no pueden disponer 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.

### **Documentación a presentar**

a) En caso de situación legal de desempleo, **certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones** en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

Una vez tramitada la situación de desempleo, el trabajador podrá solicitar el certificado que acredite su condición de persona beneficiaria de prestaciones por desempleo:

- A través de internet:

[Sede Electrónica del SEPE Trámites en línea. Obtención de certificados Prestaciones. Certificados de prestaciones](#)

- A través de los teléfonos de atención a la ciudadanía:

[Certificado de prestaciones del SEPE \(INEM\) Trámites 2000](#)

- De forma excepcional, podrá solicitar el certificado en su oficina de prestaciones, pidiendo cita a través de Internet o por teléfono:

[Procedimientos y servicios - Ciudadanos](#)

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, **certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma**, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

[Cese en el ejercicio de actividades empresariales y/o profesionales](#)

[Cese de actividad](#)

[Baja](#)

c) Personas que habitan en la vivienda habitual:

- **Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.**
- **Certificado de empadronamiento** relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos.

d) Titularidad de los bienes: **Certificado catastral o nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad** de todos los miembros de la unidad familiar.

El certificado de índices del Registro de la Propiedad puede ser solicitado **de forma gratuita** durante el estado de alarma por correo electrónico al Registro de la Propiedad del municipio donde se encuentre inscrita la vivienda habitual o, en su caso, a cualquiera de los Registros de la ciudad donde tenga su residencia habitual, incorporando necesariamente fotocopia del DNI de todos los miembros de la unidad familiar.

Este es el enlace a la lista de correos electrónicos de los Registros de la Propiedad: [Lista de correos electrónicos de los Registros de la Propiedad](#) y este es el enlace al aviso de los Registradores en que aparece más información sobre cómo solicitar el certificado de índices: [Notas simples de índices estado de alarma](#)

e) Tal y como establece el anexo I de la Orden TMA/378/2020, será necesario aportar el **contrato de arrendamiento en vigor**, “en el que figure identificación del arrendador”, así como la **cuenta corriente del arrendador** en caso que no constara en el contrato de arrendamiento.

En caso de que la renta real no coincida con la renta inicial establecida en el contrato de arrendamiento, ya sea por una actualización o por un acuerdo entre las partes, es importante aportar también los acuerdos o anexos del contrato de arrendamiento correspondientes, la comunicación de actualización o, de forma subsidiaria, los justificantes de pago de las 3 últimas rentas para que la entidad de crédito pueda rellenar el formulario de concesión del préstamo (anexo II de la Orden TMA/378/2020) con la renta mensual adecuada.

f) **DNI/NIE del solicitante.**

**Junto con estos documentos**, se presentará **la solicitud del préstamo** que, además, incluye una **declaración responsable del solicitante** relativa a cumplimiento de requisitos para ser beneficiario/a del préstamo; conforme al modelo establecido en el anexo I de la Orden TMA/378/2020. Esta declaración responsable del arrendatario hace mención expresa de que los ingresos de la unidad familiar son inferiores a 5 veces el IPREM en el mes anterior a la solicitud de la ayuda y de que la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos, correspondientes también al mes anterior a la solicitud del préstamo, resulta superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos de la unidad familiar, así como a las circunstancias sobrevenidas que suponen la reducción de ingresos a que se refiere el apartado a) del artículo 4.1.

Además, si el/la solicitante es propietario/a o usufructuario/a de una parte de una vivienda o de la totalidad de la misma pero no puede disponer de su uso, deberá aportar **declaración responsable que recoja el detalle de su circunstancia concreta.**

Finalmente, si el/la solicitante no puede aportar los documentos requeridos en la Orden TMA/378/2020 en el momento de realizar la solicitud, podrá sustituir esta exigencia adjuntado una **declaración responsable de cumplimiento de requisitos, que deberá contener la justificación expresa de los motivos que**, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, **impidan al solicitante la aportación de los mismos junto con la solicitud**; ahora bien, una vez finalizado el estado de alarma, el arrendatario/prestatario dispondrá del plazo de tres meses para aportar dichos documentos a la entidad de crédito.

### **Concesión y pago de las ayudas**

Las entidades de crédito sólo concederán los préstamos si los solicitantes acreditan cumplir los requisitos exigidos y aportan la totalidad de la documentación requerida; a efectos de formalización del préstamo, la entidad de crédito cumplimentará el formulario recogido en el Anexo II de la Orden TMA/378/2020 y lo remitirá al ICO.

La entidad de crédito abonará el importe del préstamo, correspondiente a las seis mensualidades, directamente a la persona o entidad arrendadora de la vivienda, previa comunicación al titular del préstamo (arrendatario).

El abono se realizará con una periodicidad mensual, salvo que se acuerde una periodicidad distinta y, en su caso, con un pago inicial que comprenda las mensualidades devengadas y no pagadas desde el 1 de abril de 2020 hasta la firma del contrato de préstamo.

La entidad de crédito deberá conservar el justificante de cada uno de los pagos que realice.

### **Recuperación de importes impagados y préstamos fallidos**

Las entidades de crédito realizarán las correspondientes actuaciones de recobro de las cuotas impagadas, aun cuando hayan recibido el importe correspondiente al aval del Ministerio, entre las que se incluirán el ejercicio de acciones judiciales hasta agotar todas las vías posibles. En el caso de que se produjera la recuperación de importes, la entidad de crédito vendrá obligada a reintegrar a ICO el 100% de los importes recuperados.

Se consideran fallidas las operaciones en las que se considera remota la posibilidad de recuperación; cuando un préstamo se califique como fallido, el MITMA solicitará al prestatario el reintegro de la subvención por los gastos e intereses, con interés de demora.