



RESOLUCIÓN SOBRE APROBACIÓN MEDIDAS DE APOYO A LOS ARRENDATARIOS DEL IMS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA SOBREVENIDA TRAS LA PUBLICACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO

Dña. María Luisa Ruiz González, en calidad de Consejera Delegada con delegación permanente de facultades de acuerdo con lo establecido en los artículos 249 y 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital, del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A., según acuerdo de su Consejo de Administración de fecha 02-07-2019 elevado a escritura pública ante el Notario de Móstoles D. Pablo Bermúdez Nadales, el día 2 de julio de 2019 con el número 2530 de su protocolo.

CONSIDERA

1º.- Que ante la situación de pandemia provocada por el COVID-19 y la situación de emergencia sanitaria se declaró el estado de alarma por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo y el Gobierno de España ha venido adoptando diferentes medidas urgentes de apoyo a los sectores más vulnerables que están soportando las graves consecuencias de esta crisis sanitaria sin precedentes, para paliar las graves consecuencias de carácter económico y social que se están produciendo.

Dentro de estas medidas, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo que entró en vigor el día 2 de abril de 2020, resulta de especial incidencia en relación con la actividad del IMS en cuanto que establece medidas de apoyo a los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica sobrevenida como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

2º.- Que el Artículo 4 de dicha norma otorga a los arrendatarios de viviendas del IMS el derecho a solicitar una moratoria arrendaticia en las condiciones, plazo y requisitos establecidos en los artículos 4 a 9, cuya aplicación resulta "automática" para arrendadores como el IMS por ser una empresa pública de vivienda.

Así, el apartado 2º del artículo 4 otorga al arrendador la capacidad de aplicación de una de las dos alternativas recogidas en el texto, y ante la necesidad de adoptar de forma inmediata el acuerdo sobre la modalidad de aplicación, y la imposibilidad objetiva actual para realizar la convocatoria y celebración de un Consejo de Administración todo ello sobrevenido por un escenario de confinamiento y restricciones de la libertad deambulatoria, lo que exigiría la celebración urgente por videoconferencia para lo que no se disponen de los medios necesarios y prevalece la urgencia de la medida a implantar para el colectivo de inquilino/as del parque de viviendas públicas en régimen de arrendamiento .

3º.- Que el Real Decreto-ley 11/2020 no hace extensible la moratoria a los arrendatarios de locales y oficinas, y sin embargo sí ha ampliado la moratoria de hipoteca al colectivo de



profesionales y autónomos cuando al igual que para el supuesto de vivienda se hallen incurso en una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida como consecuencia de la presente crisis.

Considerando que se estima que han de ser contemplados también como beneficiarios de ayudas municipales para poder colaborar en la recuperación de su actividad económica una vez cese esta situación excepcional que en muchos supuestos ha implicado el cese total de actividad derivado de las limitaciones de la circulación de las persona impuestas por la declaración del estado de alarma.

Siendo el IMS una empresa de capital público resulta necesario colaborar en la medida financiera posible a reducir el grave impacto de esta crisis sanitaria sobre el colectivo de profesionales y autónomos que conforman el tejido empresarial y crean empleo en el municipio.

4º.- Que he solicitado informes de carácter jurídico y económico sobre la aplicación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y su impacto en las cuentas de la sociedad.

Por todo lo expuesto, adoptó los siguientes **ACUERDOS**:

1º.- En relación con la MORATORIA DE DEUDA ARRENDATICIA DE VIVIENDA regulada en los artículos 3 y siguientes del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, acuerdo la aplicación, a las moratorias que se soliciten por arrendatarios de vivienda habitual, de la alternativa establecida en el artículo 4, apartado 2, lera b) que dispone:

“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.”

2º.- Acuerdo establecer una MORATORIA DE DEUDA ARRENDATICIA DISTINTA DE VIVIENDA que se aplicará mientras dure el estado de alarma o por un periodo máximo de 4 meses en el caso de que persistan las circunstancias económicas desfavorables tras la finalización del



estado de alarma, previa solicitud del arrendatario/a incurso en situación de vulnerabilidad económica sobrevenida.

La moratoria consistirá en un fraccionamiento de la deuda sin intereses por un plazo máximo de 12 meses o hasta que finalice la vigencia del contrato de arrendamiento, previa acreditación de las circunstancias económicas, se procedería en su caso a su aprobación y formalización de un acuerdo de moratoria con el inquilino.

Tendrá aplicación al arrendatario que en caso de ser empresario o profesional, se encuentre en situación de cese de la actividad o sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%. A los efectos de este artículo tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

3º.- Acuerdo se establezcan y publiquen los procedimientos y protocolos necesarios para la implementación de esas dos moratorias en los términos reseñados y en los del Real-Decreto-ley 11/2020, de 11 de abril.

Tras el cese del estado de alarma y restablecimiento de las condiciones normales se dará traslado de este acuerdo y su desarrollo en el primer Consejo de Administración de la sociedad que se celebre.

En Móstoles a 3 de abril de 2020

Fdo. María Luisa Ruiz González
Consejera Delegada IMS, S.A.