

El BOE de fecha 11/04/2020 ha publicado la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, incorpora, sustituye y modifica sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del 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 COVID19.

Pues bien, la presente Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, como indica su preámbulo tiene por objeto específico y de acuerdo con lo prevenido por el Real Decreto ley 11/2020 (artículos 10, 11 y 12) en el ámbito del ámbito del Plan Estatal de Vivienda, regula los siguientes aspectos:

a) Incorpore el «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»;

b) Sustituye el programa de ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el «programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables»;

c) Se modifique puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.

Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social de COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Objeto. - Para la concesión de ayudas al alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual que como consecuencia del COVID 19, tengan problemas transitorios para el pago parcial o total del alquiler.

El programa incluye en su objeto ayudas para la devolución de los micro préstamos recogidos en el RD 11/20.

Las ayudas son FINALISTAS, solo se pueden aplicar al pago de la renta o a la cancelación total o parcial de los micro préstamos.

Beneficiarios. – Podrán beneficiarse de estas ayudas las personas físicas, que, como arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevinida a consecuencia del COVID 19.

La Generalitat Valenciana (a partir de ahora GVA), determinara los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevinida a consecuencia del COVID 19, dichos supuestos incluirán como mínimo los fijados en el Art 5 del RD 11/20, con los límites del apartado 3 de dicho artículo, así como los documentos que lo acrediten fijados en el Art 6 del citado RD.

No podrán beneficiarse de estas ayudas:

- Los arrendatarios (o cualquier miembro de la unidad familiar) que tengan relación familiar o societaria con el arrendador.

Las personas beneficiarias están obligadas a comunicar a la GVA, cualquier modificación de las condiciones que dieron lugar al reconocimiento de esta ayuda.

Solicitud de la ayuda. – La ayuda debe ser solicitada por el arrendatario a la GVA antes del día 30 septiembre de 2020.

La GVA establecerá el plazo y la forma de presentación de las solicitudes.

Salvo que la GVA no determine supuestos adicionales o complementarios para determinar la situación de vulnerabilidad económica y social por COVID 19, serán de aplicación lo establecido en el Art 5 del RD 11/20, y además de la documentación establecida en el Art 6 del mismo texto, la solicitud de ayudas debe ir acompañada:

- *Contrato de alquiler, donde se establezca claramente la forma de pago y la cuenta del arrendador.*
- *Recibos pagados de los 3 últimos meses anteriores a la solicitud, si el contrato fuera de fecha posterior las mensualidades pagadas hasta la fecha de solicitud.*

Con toda esta documentación, es suficiente para que la ayudas pueda ser pagadas al arrendador por cuenta del arrendatario.

Cuantía y pago de la ayuda. – La cuantía de la ayuda puede ser del 100% de la renta (Max 900€), se podrá conceder por un periodo máximo de 6 meses, pudiéndose incluir como primera mensualidad el mes de abril de 2020.

La cuantía exacta de la ayuda la fija la GVA, para ello podrá solicitar asesoramiento de los servicios sociales locales para así poder fijar el grado de vulnerabilidad y en función de ese criterio poder fijar las cuantías y mensualidades que se deben aprobar y abonar al solicitante. (no obstante, la GVA puede fijar ese o cualquier otro método para realizar la ponderación).

Gestión. – Corresponde a la GVA la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa.

Pago de las Ayudas. - *Una vez resuelta por la GVA la concesión de la ayuda, será la GVA quien proceda al pago al beneficiario.*

Podrá acordarse que el pago se haga directamente al arrendador por cuenta del arrendatario cuando haya mensualidades pendientes de pago, en el caso de que se hayan solicitados micro préstamos las cuantías deben destinarse a la amortización del préstamo.

En el caso de que se haya pagado la totalidad del préstamo y este sea inferior a lo obtenido por la ayuda, la diferencia si podrá destinarse al pago de nuevas mensualidades de renta.

El pago puede ser único o en partes.

Compatibilidad de la ayuda. – Es compatible con cualquier otra ayuda. Incluso con las del plan de vivienda, siempre y cuando la suma de las ayudas no supere el 100% de la renta del alquiler. En caso de superarlo, la ayuda de este programa sería reducida en la cuantía necesaria hasta cumplir dicho límite.

PROGRAMA DE AYUDA A LAS VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES...

Objeto del programa. – Este programa tiene como objeto facilitar una situación habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de sus viviendas habitual, personas sin hogar, y otras especialmente vulnerables.

Beneficiarios. - Podrán ser beneficiarios de esas ayudas, las anteriormente citadas y además por cuenta de las mismas:

- Las administraciones públicas
- Empresas públicas o Entidades sin ánimo de lucro de económica colaborativa

El objeto de estas últimas sea dotar de solución habitacional a las personas anteriormente descritas.

Se considerarán personas vulnerables las que así lo acrediten los servicios sociales de las comunidades autónomas o administraciones locales.

Solución habitacional. – La Generalitat Valenciana pondrá a disposición de las personas beneficiarias una vivienda de titularidad pública.

Cuando no se disponga de ese tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada de titularidad privada, siempre con el acuerdo expreso del propietario.

Cuantía de la Ayuda. – La cuantía de la ayuda podrá alcanzar los siguientes importes:

- Hasta 600€ o el 100% de la renta
- Hasta 200€ al mes para gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos con un límite el 100% de los mismos.

La determinación deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la administración local

Plazo de las ayudas. -Se puede conceder por un plazo de 5 años (plazo legal de los contratos entre particulares), pudiéndose acumular con efectos retroactivos hasta los 6 meses anteriores a los que la persona beneficiaria no hubiera podido hacer frente.

Gestión. - La GVA podrá conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o particulares referidos anteriormente.

Para ello tendrán que:

- 1) Acreditar la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable.
- 2) Se adjuntará un informe de los servicios sociales locales, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejan la concesión de esta ayuda.

MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER REGULADO EN EL CAPITULO V Rd 106/2018 POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

1. Se añade el siguiente párrafo al art 25 del RD 106/2018, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:
"Así mismo podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las administraciones públicas, los organismos públicos, empresas públicas o entidades del tercer sector, con el objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión de uso".
2. Se añade el siguiente párrafo al art 26 del RD 106/2018:
"En el supuesto de adquisición de viviendas para incrementar el parque de vivienda pública y social destinada al alquiler o cesión en uso podrán ser beneficiarios: las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público , así como las empresas públicas y entidades del tercer sector sin ánimo de lucro".
3. Se añade el siguiente párrafo al art 27 del RD 106/2018:
"Con carácter previo las comunidades autónomas deberán remitir al Ministerio de TMA, las previsiones de actuación o adquisiciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación o adquisición en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica".
4. Se añade el siguiente párrafo al art 28 del RD 106/2018:
"Los adquirentes de vivienda para incrementar el parque público de vivienda en alquiler, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil, de hasta un máximo de 400€ por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía de esa subvención no podrá superar el 60% del precio de coste o de adquisición incluidos, impuestos, tasas, notarias y registros y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible cualquier otra concedida por otra administración para el mismo objeto".

5. Se añade el siguiente párrafo al art 29 del RD 106/2018:
El precio del alquiler para las viviendas adquiridas a través de este programa habrá de ser limitado. Esta limitación la fijara la GVA, siendo en todo caso inferior a 5,5€ mensuales por m2 de superficie útil de vivienda, mas en su caso, un 60% de dicha cuantía por m2 de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

6. Se añade el siguiente párrafo al art 30 del RD 106/2018:
En el caso de adquisición de vivienda para incrementar el parque publico y social de vivienda destinado al alquiler se podrá conceder la ayuda mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura publica de compraventa, estando el pago condicionado a la efectiva formalización de la compraventa.

7. Se modifica el Artículo 31 del RD 106/2018, siendo el nuevo artículo como sigue “Articulo 31: Plazo de ejecución de las actuaciones o adquisiciones, añadiéndose el siguiente párrafo:
La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de 6 meses desde el reconocimiento de la ayuda y de 3 meses desde el pago condicionado de la misma.

8. Se añade el siguiente párrafo al articulo 32 del RD 106/2018 por el que se regula el plan estatal de Vivienda 2018-2021:
Las viviendas que hayan sido financiadas con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas como regla general a personas cuyos ingresos incluidos los de la unidad familiar no superen 3 veces el iprem, como reglas especiales 4 o 5 veces el iprem cuando se trate de familias numerosas o personas con discapacidad