

PROGRAMA DE MEDIACIÓN HIPOTECARIA Y DE ALQUILER SOCIAL

1. CONCEPTOS GENERALES

PROGRAMA DE MEDIACIÓN HIPOTECARIA. Programa de información y asesoramiento dirigido a personas o familias afectadas por situaciones de amenaza de pérdida de su vivienda por impago de las cuotas hipotecarias, a través de la adopción de las medidas de intermediación que resulten posibles para la mejora de su situación, siendo destinatarios los siguientes:

- a) Deudores hipotecarios con dificultades para el pago de las cuotas hipotecarias *que no estén en proceso de ejecución hipotecaria o, que estando en proceso de ejecución, aún no se haya producido el anuncio de subasta.* Posibilidad de acogerse al **CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS**.
- b) Deudores hipotecarios *en proceso de ejecución hipotecaria una vez se haya adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda.* Posibilidad de acogerse a la **PARALIZACIÓN DEL LANZAMIENTO (DESAHUCIO)** hasta el 16 de noviembre de 2014.

PROGRAMA DE ALQUILER SOCIAL. Programa dirigido a personas y familias vulnerables con mayores dificultades económicas que no pueden acceder a una vivienda digna, ni en propiedad ni en alquiler, y acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa para el acceso a un alquiler social. Son además destinatarios de este programa las personas físicas y jurídicas que deseen aportar sus viviendas a las Bolsas de viviendas para el alquiler social, a través del asesoramiento legal correspondiente.

2. CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

REQUISITOS. Aquellas unidades familiares que tengan dificultades para el pago de las cuotas hipotecarias y que no estén en proceso de ejecución hipotecaria o, que estando en proceso de ejecución, aún no se haya producido el anuncio de subasta, podrán acogerse al Código de Buenas Prácticas si cumplen las circunstancias siguientes:

- a) La entidad de crédito con la que tienen constituida la hipoteca deberá estar adherida al Código de Buenas Prácticas.
- b) La hipoteca habrá sido concedida para la compraventa de una vivienda de valor no superior a las siguientes cuantías:

1. Para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros
 2. Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros
 3. Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros
 4. Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros
- c) La unidad familiar deberá cumplir **todas** las circunstancias siguientes.
1. Carecer de rentas derivadas del trabajo o actividad económica.
 2. La cuota hipotecaria deberá suponer más del 60% de los ingresos netos.
 3. Carecer de otros bienes o derechos para hacer frente a la deuda.
 4. Que la hipoteca recaiga sobre la única vivienda.
 5. Que el crédito/préstamo carezca de otras garantías.
 6. En el caso de existir codeudores ajenos a la unidad familiar, que éstos se encuentre en las situaciones 1, 2, y 3.

OBJETIVOS DE LA INTERMEDIACIÓN

1º.- Reestructuración de deuda. La entidad deberá presentar un plan de refinanciación con las siguientes condiciones:

- Periodo de carencia de amortización de intereses de 4 años.
- Ampliación del plazo de amortización hasta 40 años.
- Reducción del tipo de interés a Euribor + 0.25%

2º.- Quita voluntaria en el capital pendiente de amortización (en caso de que la cuota obtenida en el 1º objetivo sea superior al 60% de los ingresos) que podrá efectuarse por tres vías:

1. Condonando el 25% del capital pendiente de pago.
2. Descontando de la deuda restante el porcentaje de cuotas que se hayan cubierto ya. Es decir, si se han pagado 100 de las 200 cuotas de la hipoteca, se considerará cubierto el 50% del capital.
3. Asunción por parte de la entidad de la depreciación del inmueble.

3º.- Dación en pago (en caso de no resultar los anteriores): La entidad deberá condonar el 100% de la deuda quedándose la vivienda. El deudor podrá permanecer hasta dos años en la vivienda como arrendatario pagando una renta anual del 3% de la deuda.

RESPONSABILIDADES DEL DEUDOR.

Tendrán responsabilidad de daños y perjuicios así como de todos los gastos generados aquellos deudores que:

- a. Se beneficien de las medidas sin cumplir los requisitos exigidos.
- b. Se mantengan en el umbral de exclusión de forma deliberada para obtener la aplicación de estas medidas.

3. PARALIZACIÓN DEL LANZAMIENTO DE LA VIVIENDA

REQUISITOS

Hasta el 16 de noviembre de 2014, tendrán derecho a la paralización del lanzamiento de su vivienda (desahucio) aquellas unidades familiares que se encuentran en proceso de ejecución hipotecaria una vez se haya adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda, y que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que la unidad familiar se encuentre *en alguno* de los siguientes supuestos:
 - Se trate de una familia numerosa.
 - Se trate de una Unidad Familiar monoparental con 2 hijos.
 - Se trate de una Unidad Familiar con hijos de menos de 3 años.
 - Se trate de una Unidad Familiar con algún miembro con discapacidad superior al 33%.
 - El deudor se encuentre en situación de desempleo con la prestación agotada.
 - Se trate de una Unidad Familiar en la que conviva algún miembro con discapacidad, dependencia o enfermedad grave que le incapacite para realizar actividad laboral.
 - Se trate de una Unidad Familiar con alguna víctima de género.
- b. Que la unidad familiar *cumpla las siguientes circunstancias económicas*:
 - Que tenga unos ingresos no superiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). (22.365,42€)
 - Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar.
 - Que la hipoteca recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.
 - Que en los 4 años anteriores la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de las circunstancias económicas. (Cuando el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por 1,5).

Ejemplo: Unidad familiar con unos ingresos actuales 2 veces el IPREM y una cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos cuya carga hipotecaria se ha incrementado 1,5 veces en los últimos cuatro años.

Años	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012
Ingresos	22.365,27 €	20.128,74 €	18.115,87 €	14.910,18 € (2 IPREM)
Cuota anual hipoteca	7.604,19 €	7.604,19 €	7.604,19 €	7.604,19 € (>50% Ingresos)
Incremento carga hipotecaria >1.5				

4. TRAMITACIÓN

Las solicitudes de inclusión en el Programa de Mediación Hipotecaria se tramitan en las UNIDADES DE GESTIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA ubicadas en las siguientes direcciones:

SUBDIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN de Teruel, Calle San Francisco, nº 1

SUBDIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN de Huesca, Plaza Cervantes, 1 1ª planta

SUBDIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN de Zaragoza, Paseo María Agustín, 36 puerta nº 9 (bajo)

5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.
- Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de Noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- ORDEN de 20 de noviembre de 2012, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se crean y regulan las Unidades de Gestión Social de la Vivienda.