

# Tasaciones de inmuebles

## ¿Qué utilidad tiene una tasación?

Se suele usar como paso previo a operaciones de compraventa. Así por ejemplo, un potencial comprador puede realizar una tasación de un inmueble para ver si el precio ofertado está dentro de los rangos lógicos de mercado. También es requisito para la obtención de un préstamo hipotecario.

## ¿Quién puede realizar una tasación?

En rigor, en mercado inmobiliario tasación como tal sólo lo pueden realizar un profesional técnico y una sociedad de tasación que ha de estar homologada por el Banco de España. Este es el caso de la tasación requerida para un préstamo hipotecario por ejemplo. Se da el caso incluso que no todos los bancos aceptan los informes de todas las tasadoras aún estando estas homologadas.

Si el propósito es saber un orden de precio para fijar una oferta de compra o venta, se suele hablar más que de tasación de valoración de inmueble. En este caso, no es vinculante la «tasación» y su propósito es informativo. Suelen ofrecerlas los profesionales del sector (arquitectos, APIs, técnicos de edificación...).

## ¿Qué criterios marcan el precio de una vivienda?

Los criterios fundamentales son :

- Estado del inmueble
- Sujeción a régimen de protección pública o del patrimonio arquitectónico
- Cargas en la vivienda
- Antigüedad
- Ubicación de la vivienda
- Superficie

- Distribución
- Calidades
- Iluminación
- Extras (piscina, terrazas, muebles singulares,...)

En general el tasador toma notas de todos esos factores a la vez que ve la oferta de la zona para tomarlo como un punto de referencia. Sin ser una ciencia exacta si existen unos criterios de facto establecidos sobre como valorar los anteriores puntos.

### **¿Cuánto vale una tasación?**

Suele ser proporcional al precio final del inmueble y oscila entre 150 y 500 € en casi todos los casos.

### **¿Cuánto se tarde en emitir una tasación?**

Normalmente entre 2 y 3 días.

### **¿Puede una entidad financiera imponerme la empresa tasadora?**

La respuesta rápida es no. Ley 1/2013 de 23 Mayo dice : «Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave o muy grave de la entidad de crédito en los términos de los artículos 5.d) o 4.e), respectivamente, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, respectivamente.»

En la práctica la banca actúa desde una posición de fuerza y

de facto impone sus tasadoras en muchas ocasiones.

### **¿Algunas empresas de tasación?**

Homologadas por el Banco de España, las principales :

Arquitasa , 902 04 60 92

Asevasa, 95 563 70 70

Barna-Tasa, S.A, 93 410 05 32

C.A.T.S.A., 902 33 40 33

COHISPANIA , 913 070 035.

Euroval, 902 100 218

Ibertasa , 915 61 33 88

Krata, 981 22 55 95

SIVASA, 91 342 74 92

Tecnitasa, 956 30 59 53.

Tinsa, 902 27 07 27

Valmesa, 950.621.133

Valtecnic grupo, 91 563 99 04

Otras menores :

INTRASER S.A.

TECGLEN TASACIONES S.A.

SERVATAS S.A.

LKS TASACIONES S.A.

INMOSEGUROS TASACIÓN S.A.

SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.

TASACIONES ANDALUZAS S.A.

TASACIONES HIPOTECARIAS S.A.

TASACIONES LEVANTE S.A.

**¿Qué servicios online existen?**

Siendo de valoración y no de tasación estrictamente hablando :

Invertia

Yaencontre

Adaix

CBRE

Casatoc

---

## **FISCALIDAD PARA PROPIETARIOS EN RENTA 2015**

**¿Se deben declarar los ingresos de las rentas de alquiler en la declaración de la renta?**

Si, como otros rendimientos (de capital, trabajo...) deben ser declarados.

**¿Cómo tributa en la declaración de la renta?**

Como capital inmobiliario.

**¿En qué formulario del programa Padre sale?**

En el PADRE de 2015 la página 10 casillas 060-069.

## **¿Qué gastos deducibles y deducciones existen?**

Son gastos deducibles :

- Intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos para la adquisición de la vivienda (caso de hipoteca por ejemplo).
- Los gastos de reparación y conservación del inmueble pero no los de ampliación o mejora (materiales de construcción, termo-calentador de agua, TDT, televisión,...)
- Electrodomésticos y muebles se amortizan al 10% cada año hasta la totalidad de su coste.
- Los costes de formalización del contrato de arrendamiento (comisiones de agencias por ejemplo).
- Tributos, recargos no estatales, tasas y recargos estatales siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador (el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), las tasas por limpieza, recogida de basuras y alumbrado entre otros)
- Los contratos de seguro, como los de responsabilidad civil, incendio o robo que tengan por objeto los bienes (vivienda en este caso) o derechos productores de los rendimientos.
- Las cantidades destinadas a servicios o suministros (luz, agua, gas, teléfono).
- Los gastos de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines y otros servicios personales devengados por terceros (caso de la comunidad de vecinos muy en general)
- El importe que se destine a la amortización de la vivienda, por su depreciación efectiva. Este valor se calcula aplicando un 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste por la compra de la vivienda o el valor catastral, ambos sin incluir el valor del suelo.
- Los saldos de dudoso cobro que estén debidamente justificados
- ...

Si los intereses, gastos de conservación y de reparación

superan la cuantía de los ingresos por rentas, se pondrá como tope de suma de intereses, gastos de conservación y reparación la suma de los ingresos por rentas (ejemplo 2, abajo).

Acorde a artículo 23 de la ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas , son posibles las siguientes deducciones SOLAMENTE en el caso de que el contrato fuera firmado antes de 1 de Enero de 2015:

- si el inquilino tiene entre 18 y 30 años y unos ingresos netos superiores al valor del iprem (7.455,14 euros actualmente), el propietario puede deducirse el 100% de las rentas obtenidas.
- si el inquilino tiene entre 18 y 35 años y unos ingresos mayores que el iprem, y además el contrato de alquiler se firmó antes del 1 de enero de 2011, el casero puede deducirse el 100%
- en otros casos, la reducción será del 60%

Para los contratos firmados a partir de 1 Enero de 2015 :

- En todos los casos se aplicara una reduccion del 60% con independencia de la edad del inquilino.

En el caso de alquilar la casa a un familiar existen unas salvaguardas para evitar casos fraudulentos. Los ingresos declarados por el alquiler descontados los gastos deducibles no pueden ser inferiores al 2% del valor catastral (o el 1,1% si este valor catastral ha sido revisado o modificado y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994), estableciéndose este valor como el mínimo a declarar.

Hay que tener en cuenta que los gastos por intereses y los de conservación conjuntamente no pueden exceder de de los rendimiento íntegros obtenidos, ese exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes.

**¿En caso de ser vivienda habitual?**

Si el propietario opta por arrendar la vivienda habitual en vez de utilizarla él mismo, no podrá beneficiarse de la deducción correspondiente a la vivienda habitual por la inversión realizada durante el periodo que esté alquilada, ya que en ese caso, la vivienda pierde el carácter de habitual.

Asimismo, si la vivienda no se ha habitado al menos durante 3 años y se alquila antes de este plazo el propietario perderá el derecho a las deducciones practicadas hasta ese momento.

### **¿Se prevén cambios por parte de la agencia tributaria en materia de alquiler?**

Nunca se sabe. El marco legislativo en materia de alquiler no está siendo tan estable como cabría esperar.

### **¿Algunos ejemplos numéricos?**

Ejemplo 1 :

Vivienda arrendada por 900 mensuales a matrimonio de 30 años él y 27 años ella a 1 de Enero de 2015. La vivienda adquirida en 1996 por 100000 € y 8000 € de gastos. La compra fue financiada mediante un préstamo hipotecario de la Caja «X», por el que se ha pagado durante 2012, 1400 € de intereses y 2000 € de amortización de capital. El valor catastral de la vivienda asciende a 45000 €, siendo el 40% valor de suelo. Se han adquirido un termo 200 € y unos muebles por valor total de 800 € durante 2015.

Los gastos de esta vivienda durante 2015 han sido :

- IBI 240 €
- Comunidad de vecinos 900 €
- Reparación de fontanería 400 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros :  $900 \cdot 12$  10800

Gastos deducibles :

- Intereses : 1400

- Comunidad : 900
- Gastos conservación : 400
- Gastos reparación/reposición : 200
- Impuestos : 240
- Amortización :
- \* Vivienda ( $3\% \cdot 60\% \cdot 108000$ ) 1944
- \* Muebles ( $10\% \cdot 800$ ) 80

Total Gastos deducibles: 5144

Rendimiento neto :  $10800 - 5144 = 5656$

Reducción por arrendamiento de vivienda :  $60\% \cdot 5656 = 3393,6$

Rendimiento neto reducido :  $5656 - 3393,6 \rightarrow 2262,4$

Ejemplo 2 :

La propietaria alquila la vivienda a su hermano de 30 años por 300 € mensuales. La vivienda se adquirió en 1995 por 150000 € (con gastos incluidos) y el valor catastral es de 38000 €, correspondiendo al 33% el valor del suelo.

Los gastos de la vivienda han sido :

- IBI 100 €
- Interés préstamo 4000 €
- Amortización capital 3000 €
- Comunidad 800 €
- Instalación bomba de calor/frío (1/7/2011) 1500 €

Será el mayor entre los dos siguientes cálculos :

1. Diferencia entre ingresos y gastos deducibles :

Ingresos Íntegros :  $300 \cdot 12 = 3600$

Gastos deducibles :

- Intereses (límite a las rentas..): 3600
- Comunidad : 800
- Impuestos : 100
- Amortización :
- \* Vivienda ( $3\% \cdot 60\% \cdot 150000$ ) 2700
- \* Bomba de calor/frío ( $6/12 \cdot 10\% \cdot 1500$ ) 75

Total Gastos deducibles: 7275

Rendimiento neto :  $3600 - 7275 = -3675$

Reducción por arrendamiento de vivienda :  $60\% * -3675 = -2205$

Rendimiento neto reducido :  $-3675 - (-2205) \rightarrow -1470$

2. 2% del valor catastral :  $2\% * 38000 = 760$

Por tanto es 760 (si fuera -1470, por alquilar la vivienda Hacienda devolvería dinero!!!!)

Ejemplo 3 :

La vivienda arrendada desde 1 de Enero de 2009 a un matrimonio cuyas edades a 31 de Diciembre de 2014 eran 36 y 32 años por 1000 €/mes. Ambos conyuges superan en ingresos el IPREM para el ejercicio 2015. La vivienda fue adquirida por herencia en 2006 con unos gastos y tributos de herencia de 4500 €. El valor catastral de la vivienda es a fecha de 2015 de 45000 € siendo el 40% valor de suelo. Los gastos en 2015 fueron :

– IBI 350 €

– Comunidad 900 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros :  $1000 * 12 = 12000$

Gastos deducibles :

– Comunidad : 900

– Impuestos : 350

– Amortización :

\* Vivienda ( $3\% * 60\% * 45000$ ) 810

Total Gastos deducibles: 2060

Rendimiento neto :  $12000 - 2060 = 9940$

Reducción por arrendamiento de vivienda :

$50\% * (100\% * 9940) + 50\% * (60\% * 9940) = 7952$

Rendimiento neto reducido :  $9940 - 7952 \rightarrow 1988$

En todo caso, es conveniente consultar la ayuda del programa padre porque pese a ser un caso habitual (alquiler de una vivienda), la normativa cada vez es más compleja.

---

# ANTE UN EMBARGO

## **¿Qué es un embargo de vivienda?**

Se refiere al procedimiento por el cual un deudor ejecuta la garantía sobre la vivienda de un adeudo (puede ser hipoteca u otro tipo de deuda). Puede ser que la vivienda sea la garantía directa del adeudo (caso de una hipoteca) o que un juez decida el embargo de una vivienda por una deuda personal (caso de deudas con la seguridad social por ejemplo).

## **¿Quien puede lanzar un embargo de vivienda?**

La puede solicitar cualquiera con quien se tengan deudas impagadas. En el caso de hipoteca el propio contrato hipotecario directamente indica esta circunstancia en caso de impago. En otros casos, es el juez el que por el monto de la deuda impagada puede forzar la liquidación de los bienes del deudor entre los que se puede incluir un activo inmobiliario.

## **¿Cuáles son los embargos de vivienda habituales?**

Actualmente suele ser la banca la que ejecuta hipotecas impagadas.

## **¿Cuál es el proceso de embargo de una vivienda?**

El caso habitual (banca) suele seguir esta secuencia :

1. Aviso de cuota impagada. Normalmente suele ser a los pocos días del impago y suele ser primero por llamada telefónica.
2. Vencida la primera cuota impagada el banco notifica por carta (a veces por email y sms tambien) la situación. Suele volverse a llamar por teléfono.
3. Pasadas de 3 a 6 cuotas impagadas el banco suele incluir

al cliente en la lista de morosos de ASNEF. Esto va a dificultar al cliente refinanciarse en otro banco.

4. Demanda en juzgado. El banco presenta demanda por impago en juzgado.
5. Notificación al registro de la Propiedad de que la vivienda tiene cargas (impagos).
6. Dependiendo del juzgado, entre el mes 6 y el 12 se convoca la subasta del bien. Se anuncia fecha, hora y sitio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, Registro de la Propiedad y juzgados, así como en boletines oficiales.
7. Subasta. Los interesados realizan ofertas por el bien. Si no hay ofertas superiores al precio mínimo estipulado y se trate de una vivienda habitual, en el caso de que la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior al 70% del valor fijado de subasta, el banco puede adquirirla por el 60% de ese valor de subasta. Si quedara dinero pendiente de pago, aún perdiendo la vivienda, la deuda seguirá viva y sumando intereses.
8. Lanzamiento. El antiguo dueño debe abandonar la vivienda. En caso contrario se inicia el proceso de desahucio, El juzgado señala una fecha y una hora a partir de la cual el nuevo propietario, acompañado de una comisión judicial, un cerrajero y en algunos casos presencia policial, cambia la cerradura y toma el inmueble.

### **¿Qué costes tiene?**

No es una cifra exacta. Hay que pensar que se suman intereses, costes de procuradores, abogados ... Es extraño que bajen de los 18000 € actualmente (que paga el embargado).

### **¿Qué se puede hacer para evitar un embargo de vivienda?**

1. ¿Hay seguro de impago de hipoteca?. En algunos bancos se suscribe un seguro de impago. Puede llegar a cubrir hasta 12 cuotas.

2. Puede compartir vivienda para aumentar ingresos?. Alquilar una habitación por ejemplo.
3. Si va vender, venda rápido antes de que conste que la vivienda tiene cargas. Las subastas de vivienda en muchos casos son «mataderos» y los costes del proceso son ya enormes.
4. El banco quiere su dinero, no su vivienda. Por tanto, suelen estar abiertos a negociar con la cuota. Puede intentar aplicar un periodo de carencia de unos meses para ganar tiempo (a veces la banca acepta). Puede intentar diferir pago del capital al final con lo que baja la mensualidad ahora (para subir luego). Esto último no es habitual en España pero no es imposible. Se puede intentar ampliar el periodo de amortización del crédito (de 25 años a 40 por ejemplo). Siempre hay que tener en cuenta que el banco no quiere casas... quiere su dinero.
5. Hay bancos que aceptan dación de pago. Depende mucho del banco y del cliente. No hay regla fija en este caso.
6. Declararse en quiebra. Es el equivalente al concurso de acreedores de las empresas. Es una figura poco usada en España (aunque si mucho en USA). Tenemos dos meses para hacerlo tras haber informado a la entidad financiera de nuestra insolvencia. Ley 22/2003.
7. Usar plataformas como PAH para presionar al banco. Esta es un arma de doble filo porque una vez entremos en esa «pelea» el banco no va a negociar de buena gana. Estas plataformas tienen apoyo legal, asesoría y capacidad de movilización pero a veces ganan y a veces pierden.

## ¿Cuántos embargos hay en España?

Segun el INE en 2014.

<b>Total</b>	
<b>General</b>	70.422
<b>Vivienda nueva</b>	11.312

Vivienda segunda mano	59.110
<b>Andalucía</b>	
General	16.469
Vivienda nueva	4.488
Vivienda segunda mano	11.981
<b>Aragón</b>	
General	1.487
Vivienda nueva	114
Vivienda segunda mano	1.373
<b>Asturias, Principado de</b>	
General	574
Vivienda nueva	38
Vivienda segunda mano	536
<b>Balears, Illes</b>	
General	1.941
Vivienda nueva	245
Vivienda segunda mano	1.696
<b>Canarias</b>	
General	4.888
Vivienda nueva	1.302
Vivienda segunda mano	3.586
<b>Cantabria</b>	
General	516
Vivienda nueva	79
Vivienda segunda mano	437
<b>Castilla - La Mancha</b>	
General	4.024
Vivienda nueva	476
Vivienda segunda mano	3.548
<b>Castilla y León</b>	
General	2.675

Vivienda nueva	392
Vivienda segunda mano	2.283
<b>Cataluña</b>	
General	14.347
Vivienda nueva	1.333
Vivienda segunda mano	13.014
<b>Ceuta</b>	
General	32
Vivienda nueva	1
Vivienda segunda mano	31
<b>Comunitat Valenciana</b>	
General	11.160
Vivienda nueva	1.414
Vivienda segunda mano	9.746
<b>Extremadura</b>	
General	1.363
Vivienda nueva	152
Vivienda segunda mano	1.211
<b>Galicia</b>	
General	1.751
Vivienda nueva	130
Vivienda segunda mano	1.621
<b>Madrid, Comunidad de</b>	
General	4.424
Vivienda nueva	367
Vivienda segunda mano	4.057
<b>Melilla</b>	
General	8
Vivienda nueva	0
Vivienda segunda mano	8
<b>Murcia, Región de</b>	

General	3.709
Vivienda nueva	597
Vivienda segunda mano	3.112
Navarra, Comunidad Foral de	
General	363
Vivienda nueva	33
Vivienda segunda mano	330
País Vasco	
General	358
Vivienda nueva	27
Vivienda segunda mano	331
Rioja, La	
General	333
Vivienda nueva	124
Vivienda segunda mano	209

# SUBVENCIONES AL ALQUILER DE VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN (2014)

## ¿Cuándo se ha aprobado?

El 19 de noviembre de 2014 en el Boletín Oficial de Castilla y León ORDEN FYM/953/2014 .

## ¿Cuál es el objetivo?

Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a población con menores recursos económicos. Quedan excluidos por tanto :

- Arrendamientos de las viviendas de protección pública de promoción directa.
- Subarrendamientos.
- Arrendamientos de habitaciones o parciales de viviendas.
- Los arrendamientos de locales usados como vivienda.
- Los arrendamientos para usos distintos del de vivienda.

### **¿Qué presupuesto tienen?**

2,97 Millones de euros que se priorizaran por familias de menores recursos y más miembros.

### **¿En qué consiste la ayuda?**

Consiste una subvención parcial a la renta anual destinado a personas físicas (no empresas) mayores de edad que pueden formar parte o no de unidades de convivencia y que alquilen viviendas situadas dentro de la Comunidad de Castilla y León y sean su residencia habitual y permanente.

A efectos de calculo de subvención, la renta será la que aparezca en el contrato de arrendamiento de la vivienda.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas (por ejemplo una familia, una pareja de hecho o distintas personas que comparten piso de modo permanente).

### **¿Qué cuantías?**

- La cuantía de la subvención será el resultado de aplicar a la renta anual el porcentaje del 30%, sin que pueda exceder de 1.710 euros anuales.
- Estas ayudas se abonarán mensualmente por el importe

proporcional al montante anual que corresponda, previa justificación del pago de la renta.

La fecha límite para percibir esta ayuda será el 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención.

### **¿Qué requisitos tienen?**

a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado con posterioridad al 31 de diciembre de 2010. En el contrato tiene que aparecer la mención expresa de su referencia catastral. Si la vivienda es de protección pública, el contrato de arrendamiento deberá estar visado por el Servicio Territorial de Fomento correspondiente.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que se comprobará con el certificado de empadronamiento que acredite a fecha de presentación de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. El certificado deberá haber sido expedido dentro del plazo de presentación de solicitudes.

c) Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España.

d) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean superiores a 1 vez el IPREM sin corregir e inferiores a 2,5 veces el IPREM corregido. El IPREM esta a 7.455 y por tanto los ingresos van de 7.455 a 18.637 € anuales en la unidad de convivencia.

e) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio

habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, determinados según la letra anterior, sean inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia.

f) Que la renta de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento sea igual o inferior a la cantidad en euros mensuales que se indica a continuación, en función de los ámbitos territoriales:

Ámbito 1B Renta máxima 475 €/mes

Ámbito 1C Renta máxima 420 €/mes

Ámbito 2 y 3 Renta máxima 400 €/mes

Ámbito 4 Renta máxima 350 €/mes

Referente a los ingresos y los límites de IPREM el modo de cálculo no es tan evidente como sumar los ingresos. Se debe seguir el siguiente proceso :

– Se cogen las casillas 366 y 374 de la declaración de la renta de cada miembro con ingresos y se divide entre 7.455,14 (IPREM).

– Se suman todas.

– Se aplica un factor de corrección según esta tabla :

Número de miembros de la unidad de convivencia	Ámbito territorial				
	1B	1C	2	3	5
1 o 2	0,76	0,80	0,86	0,92	0,98
3	0,74	0,76	0,80	0,84	0,94
4	0,72	0,74	0,78	0,80	0,88
5 o más	0,70	0,72	0,76	0,78	0,82

Aplicando estas cifras nos dará un factor corregido de ingresos en base a IPREM. Esta cifra que sale son los ingresos de la unidad de convivencia.

A esta cifras es a la que se refiere el punto d) de la convocatoria.

Por otra parte, los límites de ingresos se calcularan así.

Se determinará conforme a las siguientes reglas:

- Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta (18 años ó más): la cuantía del IPREM se multiplica por 1.
- Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:
  - La primera persona adulta (18 años ó más) computa 1 vez el IPREM.
  - Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el IPREM.
  - Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el IPREM.

Así por ejemplo un matrimonio con dos hijos de 15 y 11 años el cálculo sería :

$1$  (primer cónyuge) +  $0.5$  (segundo cónyuge) +  $0.5$  (hijo de 15 años) +  $0.3$  (hijo de 11) =  $2.3$  IPREM corregidos de límite de ingresos.

Si los límites de ingreso son menores que los ingresos corregidos no se puede optar a la subvención.

NO PODRÁ CONCEDERSE LA AYUDA, cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda se encuentre en alguna de las situaciones siguientes:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán quienes acrediten fehacientemente la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su

domicilio habitual y permanente en la vivienda, tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda sea socio o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

### **¿Cómo son los ámbitos municipales en Castilla y León?**

Ámbitos municipales	Municipios	
1.º	B	Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid.
	C	Ávila, León, Palencia, Miranda de Ebro y San Andrés del Rabanedo.
2.º	Soria, Zamora, Aranda de Duero, Laguna de Duero y Ponferrada.	

Ámbitos municipales	Municipios
3.º	En la provincia de Ávila: Arenas de San Pedro y Arévalo.
	En la provincia de Burgos: Alfoz de Quintanadueñas, Briviesca, Cardeñadajo, Modúbar de la Emparedada, Sarracín, Villagonzalo-Pedernales y Villalbilla de Burgos.
	En la provincia de León: Astorga, Bembibre, Fabero, Garrafe de Torío, La Bañeza, Valverdede la Virgen, Villablino y Villaquilambre.
	En la provincia de Palencia: Aguilar de Campoo, Grijota, Guardo, Venta de Baños, Villalobón y Villamuriel de Cerrato.
	En la provincia de Salamanca: Aldeatejada, Arapiles, Béjar, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Ciudad Rodrigo, Doñinos de Salamanca, Monterrubio de Armuña, Moriscos, Peñaranda de Bracamonte, San Cristóbal de la Cuesta, Santa Marta de Tormes, Villamayor y Villares de la Reina.
	En la provincia de Segovia: Cuellar, El Espinar, La Granja de San Ildefonso, La Lastrilla, Palazuelos de Eresma y San Cristóbal de Segovia.
	En la provincia de Soria: Ágreda, Almazán, Covaleda, Duruelo, El Burgo de Osma, Ólvega, San Esteban de Gormáz y San Leonardo de Yagüe.
	En la provincia de Valladolid: Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Cigales, Fuensaldaña, Iscar, La Cistérniga, Medina de Rioseco, Medina del Campo, Mucientes, Olmedo, Peñafiel, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tordesillas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla y Zaratán.
	En la provincia de Zamora: Benavente y Toro.

Ámbitos municipales	Municipios
4.º	Resto de municipios de Castilla y León.

### **¿Qué documentación se requiere?**

En esencia :

- DNI, o el NIE para los extranjeros, de todas las personas que habiten la vivienda y la fotocopia del libro de familia en el caso en que se requiera por tener menores a cargo.
- El certificado de empadronamiento actualizado (expedido después del 20 de noviembre)
- Una fotocopia del contrato de arrendamiento.
- Fotocopia de declaración de la Renta o una declaración responsable sobre los ingresos.

Con más detalle aquí

### **¿Qué plazo de presentación hay?**

Desde el 20 de noviembre de 2014 hasta el 19 de diciembre de 2014.

### **¿Qué plazo de resolución hay?**

El plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento será de 6 MESES, a contar desde el día siguiente a la finalización del plazo para presentar las solicitudes. El vencimiento de dicho plazo sin que se hubiera notificado resolución expresa, implicará que el solicitante pueda entender desestimada su solicitud, a los efectos de que se puedan interponer los recursos administrativo o contencioso administrativo señalados anteriormente, en los plazos de tres y seis meses respectivamente.

### **¿Dónde se presenta la solicitud?**

Presencial :

- Servicios Territoriales de Fomento de la respectiva provincia.
- Oficinas de Información y Registro de la Junta de Castilla y León.
- En cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 (LRJAP).

Electrónico :

– Por Internet desde esta misma página. Ver requisitos técnicos.

– Se admite presentación por TELEFAX.

### **¿ Cómo contestan?**

– Por correo postal al domicilio del interesado.

-Por correo electrónico que conste en la solicitud.

---

## **CASUÍSTICA EN HIPOTECAS**

### **¿Qué pasa caso de divorcio?**

Si la pareja que se divorcia y ambos son titulares del préstamo hipotecario, aún con la sentencia en la mano de divorcio, a efectos de hipoteca seguirán «casados». Es decir, que ambos deberán responder por el pago de la hipoteca. Lo mismo se puede decir a efectos de avalistas si los hubiere (muchas veces los padres de la pareja).

Llegados a este punto lo mejor suele ser evitar la propiedad común y la hipoteca. Para esto hay tres posibles procedimientos :

– Venta de vivienda aun tercero, con lo que se podría liquidar la hipoteca. En este caso salvo que un juez no otorgue el uso de la vivienda a uno (por existir menores a cargo), deberán ambos estar de acuerdo en la operación de venta. Otro problema que puede surgir es que nos e encuentre una oferta superior a lo debido al banco en ese momento. En este caso, el banco debe autorizar la operación puesto que el diferencial (lo que la venta no cubre del préstamo hipotecario) suele pasar a ser un préstamo personal. No suelen los bancos poner facilidades si

se da este último caso.

– Se diera dación de pago al Banco. Depende mucho de cuanto préstamo quede por pagar. En este momento, los bancos, saturados ya de viviendas, son muy refractarios a operaciones de dación de pago. Depende mucho de los casos, pero es una salida poco probable.

– Un miembro de la pareja compra al otro su parte de la vivienda (habitualmente el 50%). En este caso :

\* Régimen de separación de bienes : Hay que hacer una extinción de condominio ante notario donde uno se adjudique el 100% de la vivienda.

\* Régimen de gananciales : 0 ante notario o por vía judicial donde se liquida la sociedad de gananciales.

El problema en ambos casos es que, aunque uno de los dos, se comprometa a pagar el 100% de la hipoteca, a efectos bancarios no queda liberado. Es decir, en caso de impago el banco ira a por ambos y luego el que vendió, tendrá que reclamar a su excónyuge.

Lo más prudente en esos casos suele ser que el que compre rehaga el préstamo hipotecario y se cancele el anterior. Entra en juego de nuevo el banco (que puede ser otro) con sus nuevas condiciones, avalistas... , pero a efectos de paz entre expareja suele ser lo mejor.

### **¿Qué pasa en caso de muerte de fallecimiento del titular de la hipoteca?**

Con hipotecas a plazos tan largos como las concedidas durante la burbuja, este caso va a ser cada vez más frecuente. El principio que rige esto es : «Se hereda todo, lo bueno y lo malo, los activos y las deudas». Por tanto los hijos, cónyuge... quien marque la línea sucesoria y/o testamento heredara la vivienda (o su parte) y la hipoteca. Ahora bien una herencia

se puede aceptar, rechazar o incluso tenemos la opción de «herencia a beneficio del inventario» (con esta opción se limitan las deudas a máximo el valor de lo heredado). Por tanto, si no se rechaza la herencia, el heredero obtendrá una parte (o un todo) de una vivienda y su hipoteca si la tuviera.

La posición de los bancos en este punto ha sido cubrirse las espaldas ante el caso de muerte, y es habitual que contraten seguros de vida sobre los hipotecados siendo el banco el beneficiado. De este modo, a la muerte del hipotecado, se ejecuta el seguro que cancela la hipoteca con lo que el banco queda pagado y los herederos libres de cargas hipotecarias. Es habitual su contratación en España en el momento de la firma de la hipoteca.

### **¿Qué pasa caso de venta de inmueble?**

En este caso lo que suele marcar el contrato es que la cantidad recibida por el vendedor (e hipotecado) debe ir a cubrir en primer término la hipoteca. En algunos casos los bancos aceptan una novación de hipoteca cambiando el titular al nuevo comprador. Si es con otra entidad, entonces el proceso es subrogación de hipoteca y es más complicado y costoso que la novación.

### **¿Qué pasa si con los años la tasación es inferior a la hipoteca de la vivienda?**

Caso habitual en estos años. Pues es una situación de «peligro» puesto que si queremos vender, el banco puede bloquear la venta al no cubrir el valor del préstamo. Es una situación peligrosa puesto que si impagásemos al banco y tuviéramos que vender, el banco podría bloquear la venta a ofertas posibles por no cubrir la hipoteca con lo que saldría a subasta y probablemente acabaría en manos bancarias por el 70% quedando el 30% a deber más las costas (que son altas).

