



MORATORIA HIPOTECA COVID-19 DE VIVIENDA HABITUAL

Desde **LZ ASESORES** entendemos fundamental en los difíciles tiempos que atravesamos, prestar nuestro máximo apoyo a las familias y personas más vulnerables y poner a disposición de las mismas todos nuestros medios humanos y materiales para informarles y ayudarles en la solicitud y tramitación de todas aquellas medidas que desde las distintas Administraciones Públicas se han puesto en valor y que vengan a paliar en la medida de lo posible la difícil situación ocasionada con el COVID-19 con pérdida de empleos, cierre de pequeños establecimientos, etc.

En este primer comunicado vamos a informar de una medida que recoge el Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, en lo referido a la *MORATORIA DE DEUDA HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL*.

Y aquí el primer dato importante: **medida sólo para préstamos hipotecarios formalizados para la adquisición de vivienda habitual**. Por tanto, dicha actuación **no** se contempla para el resto de préstamos y operaciones de financiación que hayan tenido una finalidad distinta.

RÉQUISITOS:

Para que usted pueda acogerse debe cumplir con **TODOS** estos requisitos:

1º.- Que usted pase a estar en situación de **desempleo** o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (igual o superior al 40%).

2º.- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de su unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite de tres veces el IPREM mensual.

IPREM MENSUAL = 537,84 €.

IPREM ANUAL(14 pagas): 7.519,59 € x 3= 22.558,77 €.

NOTA: LA CANTIDAD ANTERIOR PUEDE VARIAR AL ALZA DEPENDIENDO LA COMPOSICIÓN DE LA UNIDAD FAMILIAR Y LAS DISTINTAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES: Nº HIJOS, ASCENDIENTES A CARGO, DISCAPACIDAD, ETC.

3º.- Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

4º.- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. (Cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3).

En RESUMEN:

Puede usted pedir la moratoria del pago de su hipoteca durante **un mes** o hasta que esté vigente el citado Real Decreto Ley 8/2020.

Tiene usted que cumplir estos 5 requisitos:

- Su préstamo hipotecario debe ser de **vivienda habitual** (donde resida).
- Haberse quedado **PARADO**: Fin de contrato, despido, suspensión de contrato por ERTE, etc., o si es **empresario o profesional** tener una disminución de ventas al menos del **40%**.
- Tener ingresos inferiores a **3 veces el IPREM** mensual. Recuerde IPREM mensual: 537,84 €
- Que la **cuota mensual** de su hipoteca más los gastos y suministros básicos, quede **por encima del 35%** de los ingresos netos que entren en casa.
- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. EJEMPLO de este REQUISITO:

Supongamos un matrimonio con 2 hijos (Familia de 4 miembros) en la que trabajaba sólo 1 de sus miembros y la suma de sus ingresos mensuales líquidos eran 1.500 € y la cuota de su préstamo hipotecario para pagar su vivienda habitual es de 300 € mensuales. En este caso su esfuerzo es del 0,200 (resultado de la división del importe de la cuota del préstamo entre los ingresos mensuales $300/1.500$). Para saber el esfuerzo que me sitúa en el cumplimiento del requisito, multiplico mi tasa del 0,200, por 1,3, que da un coeficiente del 0,260. Y ahora hago los cálculos con mi situación actual en la que los ingresos netos mensuales han descendido por ejemplo hasta los 1.100 € y la cuota del préstamo hipotecario se mantiene. Mi esfuerzo sería $300/1.100€ = 0,272$. Como es superior a la tasa de referencia del 0,260, estaría cumpliendo este requisito.

Como lo solicita: DIRECTAMENTE a su banco.

Que documentación se necesita:

La documentación que el RDL indica que se debe aportar para hacer la solicitud es la siguiente:

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

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante 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.

c) Número de personas que habitan la vivienda:

1. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
2. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
3. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) Titularidad de los bienes:

1. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
2. Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

CONCLUSIÓN: Toda medida que venga a paliar las necesidades más elementales de las familias más necesitadas debe ser bienvenida.

Sin embargo, exigir en una medida dirigida a los colectivos más vulnerables tanta y tan diversa documentación, alguna de ella difícil de obtener de manera rápida o ágil por la excepcional situación de confinamiento en la que nos encontramos decretada por el Estado de Alarma sobre todo para personas sin medios adecuados (firma electrónica, etc.), nos parece a todas luces un despropósito.

Quizá la familia que cumpla estos requisitos para la moratoria de su hipoteca consiga reunir la documentación exigida después de que superemos el COVID-19, ojalá sea pronto.

Y recuerde: no se trata de una condonación de la cuota/s de su hipoteca, sino de un aplazamiento sin gastos de su pago.

*LZ ASESORES con la GENTE
Departamento de comunicación*