



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



BIENESTAR SOCIAL Y CALIDAD DE VIDA



En La Laguna
nos cuidamos



ASOCIACION
RAYUELA

MANUAL 6. GESTIÓN PATRIMONIAL Y DERECHO A LA VIVIENDA

2022



PROYECTO ALERTA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



BIENESTAR SOCIAL Y CALIDAD DE VIDA



En La Laguna
nos cuidamos



ASOCIACION
RAYUELA

ÍNDICE

- 01** Desahucios
- 02** Iniciativas de cohousing o viviendas colaborativas
- 03** La hipoteca inversa y la renta vitalicia
- 04** Gestión de testamento y herencias
- 05** La nueva ley de eutanasia y el desarrollo de una vida digna

Bloque 6. Gestión patrimonial y derecho a la vivienda

1. DESAHUCIOS

Según la Real Academia de la Lengua Española, la definición exacta de Desahucio sería: "Acto de desalojar el propietario a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato".

Durante la pandemia, se tomaron diversas medidas urgentes frente al COVID en España según dos reales decretos. Entre las medidas que se implantaron, se dedicaron algunas a tratar de manera específica los desahucios, que siguen vigentes hoy en día, hasta el 31 de diciembre.

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 COVID-19.

Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

El Gobierno ha regulado determinadas **protecciones a aquellos colectivos que, por su vulnerabilidad, puedan ser objeto de desahucio.**

 **Actualmente existen 2 medidas vigentes en materia de vivienda**

- **Suspensión de los procedimientos de desahucio** hasta el 31 de diciembre de 2022 y compensaciones para las personas arrendadoras o propietarias de las viviendas afectadas.
- **Garantía de suministros de agua, luz y gas** hasta el 31 de diciembre de 2022

Estas medidas están planteadas para personas o familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

A nivel estatal, un **70,1%** de los lanzamientos **son desahucios de alquileres** mediante la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

¿Cómo se solicita la suspensión de desahucio con contrato de alquiler?

El juzgado trasladará la solicitud:

2

1

Se solicita la **suspensión ante el Juzgado**, acreditando la **situación de vulnerabilidad económica**.

- Al **arrendador/** demandante
- A **Servicios Sociales** para que emita un informe en el plazo de 10 días, valorando la situación de vulnerabilidad de la persona

Recibida la documentación, el Juzgado podrá acordar:

★ Hasta el 31/12/2022

3

- La **suspensión del procedimiento si queda acreditada la vulnerabilidad económica**, siempre que no deba prevalecer la vulnerabilidad del arrendador/a.
- La **continuación del procedimiento**, si no se cumple lo anterior.

★ El informe de Servicios Sociales debe indicar medidas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona solicitante, garantizando el acceso a una vivienda digna.

Supuestos de vulnerabilidad

Para saber si te encuentras en situación de vulnerabilidad debes cumplir con los siguientes requisitos:

Trabajadores

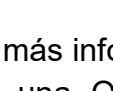
Haber pasado a estar en una situación de desempleo.

Empresarios

haber sufrido una pérdida sustancial de ingresos o una caída en la facturación de al menos el 40%

Familias

Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere estos umbrales:

	Unidad familiar	Explicación	Límite de ingresos
	Unidad familiar	= 3 veces el IPREM (El IPREM mensual es de 537,84€)	= 1.613,52€
+			
	Hijos/as cargo	+ 161,35€ por cada hijo/a (0,1 veces el IPREM)	= 1774,87€ = 1.613,52€ + 161,35€
	Hijos/as cargo (familias monoparentales o monomarentales)	+ 242,03€ por cada hijo/a (0,15 veces el IPREM)	= 1855,55€ = 1.613,52€ + 242,03€
	Personas mayores en la unidad familiar (más de 65 años)	+ 161,35€ por cada persona mayor (0,1 veces el IPREM)	= 1774,87€ = 1.613,52€ + 161,35€
	Si alguno de sus miembros:	+ 4 veces el IPREM (El IPREM mensual es de 537,84€)	= 2.151,36€ (además de los posibles incrementos por hijo/a a cargo)
	Si la persona que debe pagar la renta o la hipoteca padece:	+ 5 veces el IPREM (El IPREM mensual es de 537,84€)	= 2.689,20€

Para obtener más información sobre vivienda, se puede acudir a la **Asociación Provivienda**, una ONG cuyo objetivo es dar respuesta a las necesidades residenciales, especialmente de las personas en situación de vulnerabilidad, promoviendo el acceso a viviendas asequibles y adecuadas.

Tiene sede en Santa Cruz de Tenerife en:

Avda. Tres de Mayo, 77, oficinas 11 – 12

38005 Santa Cruz de Tenerife.

Tel: 671589957 / 648544022

integrasantacruz@provivienda.org

2. INICIATIVAS DE COHOUSING O VIVIENDAS COLABORATIVAS

¿Qué es el cohousing o vivienda colaborativa?

El cohousing o vivienda colaborativa es un **modelo** que establece la **unión de un grupo de personas para diseñar sus casas a su medida de uso privado, y compartiendo los espacios** y servicios comunes. El cohousing está basado en el **consumo colaborativo**.



Un modelo de vivienda social asequible que nace como respuesta a la dificultad de numerosos colectivos para acceder a una vivienda, ya sea a través de la compra o del alquiler.



¿Cómo funciona el cohousing?

- Una **cooperativa** basada en la **cesión de derecho de uso de la vivienda**.
- La **propiedad** de los inmuebles es **de la cooperativa** y los socios solo tienen un uso indefinido de ellos.
- Los **residentes pagan una cantidad de dinero** para entrar en la cooperativa y una renta mensual para contribuir a los gastos generales, como suministros y servicios.
- El derecho de **uso de la vivienda puede ser transmitido** o heredado.
- Los miembros de la **cooperativa participan en la planificación** y diseño de las viviendas y de los servicios comunes.
- El conjunto residencial suele formarse en **viviendas unifamiliares agrupadas** en una calle o un terreno

Las viviendas de cohousing son privadas y cuentan con:

- La **infraestructura básica** (dormitorios, baño, salón y cocina)
- **Áreas comunes** que incluyen salas comunitarias para hacer comidas o reuniones, salas de juego y estudio para los niños, lavandería, sala de televisión, biblioteca, jardines, talleres, huertos urbanos...



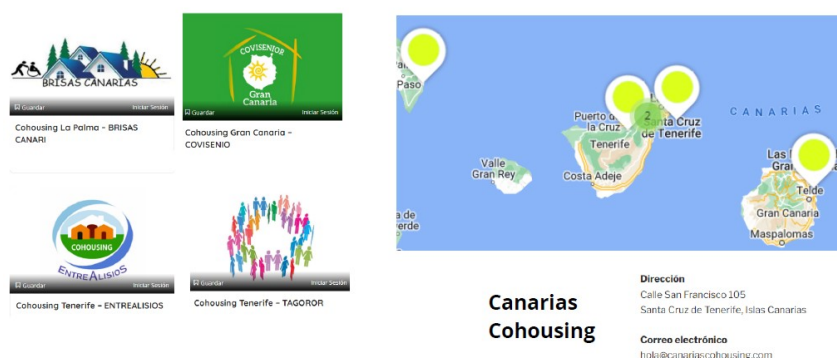
Para la interacción y relación entre los residentes (Cuidado de infancia, atención a mayores, actividades culturales, etc.)



✓ Ventajas y desventajas del cohousing ✗

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Precio asequible • Viviendas sostenibles • Evita el aislamiento social • Inversión recuperable • No necesitas hipoteca • Más barato que el alquiler | <ul style="list-style-type: none"> • Tiempo de realización de los proyectos • Búsqueda de financiación • Pocos proyectos disponibles • Perfil de vecinos similar |
|--|--|

El cohousing en Canarias



¿Cómo empezar?

Fase 1

Formación del grupo de personas afines (amigos, personas con intereses comunes). Dedicar tiempo a conocerse, definición inicial del proyecto y primeras decisiones.



Es posible crear un grupo nuevo o unirse a un proyecto ya creado de cohousing.



Fase 2

Grupo motor. Se establecen los valores, organización del grupo y se analiza la capacidad económica y opciones de suelos/inmuebles.



Fase 3

Definición y compromisos del proyecto comunitario. forma jurídica, los sistemas de gobernanza, funcionamiento y gestión, reglamentos internos, programas para abordar las necesidades futuras...



Fase 3

Se cuenta con opciones disponibles de suelo / edificios, se trabaja la parte económico-financiera, comienzan las aportaciones económicas y las previsiones de necesidades futuras.



Fase 4

Diseño participativo. Diseño del conjunto residencial en base a las propuestas y necesidades del grupo



Fase 4

Comienzo de la construcción una vez confirmada la viabilidad del proyecto.



Fase 5

Convivencia



3. LA HIPOTECA INVERSA Y LA RENTA VITALICIA

¿Qué es la hipoteca inversa?



- Es un tipo de **préstamo hipotecario** en el que la **entidad bancaria abona una renta mensual al cliente a cambio de que este ofrezca su vivienda como garantía.**
- Está especialmente dirigida a clientes **mayores de 65 años** que ya tengan una **vivienda en propiedad.**
- A cambio de hipotecar su casa, el **titular recibirá una renta mensual** que puede ser temporal, vitalicia o de disposición única, en función de lo que haya contratado.
- **Se mantiene el la propiedad y uso de la vivienda.**
- El dinero se puede recibir: mensualmente, un importe único o una combinación (importe inicial más mensualidades)
- Se puede contratar: temporal, vitalicia, disposición única

HIPOTECA INVERSA TEMPORAL

- **Se percibirá una cuota mensual por el periodo de tiempo fijado en el contrato.**
- El importe total a recibir es el valor de la vivienda, por lo que en estos casos el valor de la cuota mensual es superior.

HIPOTECA INVERSA VITALICIA

- **Renta mensual para toda la vida del titular de la hipoteca.**
- Al no existir una fecha de vencimiento, la renta mensual percibida es menor que en una hipoteca inversa de tipo temporal.

HIPOTECA INVERSA DE DISPOSICIÓN ÚNICA

- Se recibirá **un único pago basado en el valor de tasación de la vivienda** al comienzo de la hipoteca.



¿Cómo se devuelve el préstamo hipotecario?



- **La devolución del préstamo hipotecario correrá a cargo de los herederos**, que deberán decidir entre:
 - Vender la vivienda y pagar el restante de la deuda
 - Pagar la deuda con sus propios fondos
 - Contratar una hipoteca nueva para pagar la deuda pendiente
- En la **hipoteca inversa temporal**, se fija una **fecha de vencimiento** en la que la persona propietaria tendrá que **devolver los fondos.**

¿Qué es la renta vitalicia?



- Es un tipo de **seguro de vida** en el que **el asegurado paga una aportación económica única**, y a cambio recibe una cantidad de dinero periódica garantizada hasta el momento de su fallecimiento.
- La **cantidad a cobrar está directamente relacionada con el dinero que se aporta** (esa prima única) y otros factores como la edad o el género.
- Lo que la aseguradora hace es **calcular cuánto se puede recibir cada mes en función de la esperanza de vida** de la persona que lo contrata, teniendo en cuenta que será capaz de obtener una rentabilidad anual de entre el 1% y el 1,5% durante ese tiempo.
- Como con cualquier inversión, **cuanto mayor sea la aportación inicial más intereses generará y más podrás cobrar cada mes.**

4. GESTIÓN DE TESTAMENTO Y HERENCIAS

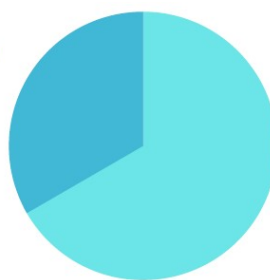
Tramitación de una herencia

Documentación necesaria

1	Certificación de defunción: es el documento que se acredita de la muerte de la persona y se obtiene en el Registro Civil donde ha fallecido.
2	Certificado de últimas voluntades: es el documento que acredita que una persona ha otorgado o no testamento delante de un notario. De esta manera, los herederos pueden dirigirse al notario para obtener una copia. Para solicitar este documento deben haber transcurrido al menos 15 días hábiles desde el fallecimiento.
3	Certificado de aseguradoras. Este documento certifica si el difunto tenía contratado alguna póliza de seguro de vida y con qué compañías. Este certificado se puede pedir conjuntamente con el certificado de últimas voluntades.

¿Cómo se divide una herencia?

Resto de la herencia
33.3%



Hijos e hijas o nietos/as
66.7%

- El Código Civil obliga a dejar las dos terceras partes de los bienes de la herencia a hijos e hijas o a nietos/as.
- Si la persona fallecida es hijo/a, heredarán los padres, y si no, viudo o viuda de la persona fallecida.

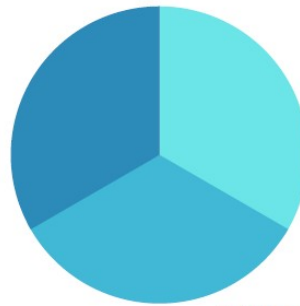
La legítima

¿Cómo se divide una herencia?

Con carácter general, aunque existen diferencias entre Comunidades Autónomas, se divide así



Tercio de libre disposición. Puede otorgarse a quien se desee, sea o no familia.



Tercio de la Legítima. Se reparte entre hijos/as a partes iguales. Si ha fallecido alguno, heredan sus descendientes

Tercio de mejora. Se reparte entre hijos/as pero no necesariamente a partes iguales.

Algunas preguntas y respuestas



● ¿Qué pasa si no hay testamento?

Se abre la sucesión intestada, por disposición de la ley.

En primer lugar recibirán la herencia los herederos forzosos según la ley. Si no existen, las personas familiares más cercanas, y si no hay, hereda el Estado.

● ¿Se puede desheredar a un hijo o hija?

No. Para que se pueda desheredar tendrían que existir causas gravísimas recogidas en la ley. Por ejemplo, una condena al heredero por atentar contra la vida del testador/a.

● ¿Qué hereda la persona viuda?

Si no hay testamento, le corresponde el usufructo de la tercera parte de la herencia.

Si no hay hijos/as ni padres o madres de la persona fallecida, a la persona viuda le corresponde la totalidad de los bienes.

Si hay testamento, dependerá de lo que se dispuso en él.

● ¿Qué es el usufructo viudal?

El derecho que tiene la persona viuda a disfrutar del uso de los bienes del cónyuge fallecido, con la obligación de conservarlos. No podrá venderlos porque no son de su propiedad.

● ¿Puede sustituirse el usufructo por otro tipo de prestación?

Si existe acuerdo entre los herederos/as y la persona viuda, la parte de usufructo que le corresponde, puede sustituirse por una renta vitalicia, un bien en propiedad, una cantidad de dinero, etc.

¿Qué es el impuesto de sucesiones?



Es un tributo estatal sobre el patrimonio adquirido a través de herencias, legados o donaciones.

Cada comunidad autónoma establece una serie de reducciones y bonificaciones dependiendo del parentesco con la persona fallecida y del patrimonio que tenga la persona antes de recibir la herencia.

- Grupo 1: está compuesto por los herederos descendientes directos o adoptados con edad inferior a 21 años. **Bonificación 100%**
- Grupo 2: se compone por los descendientes directos adoptados con edad superior a 21 años, ascendientes, adoptantes o cónyuges. **Hasta 300.000€**
- Grupo 3: engloba los familiares de segundo grado (hermanos) y de tercer grado (sobrinos y tíos), así como los descendientes y ascendientes por afinidad.
- Grupo 4: agrupa a los familiares de cuarto grado, como los primos, y otros familiares con distintos parentescos y afinidades.



El plazo para presentar el impuesto es de 6 meses a contar desde el día del fallecimiento y se puede pedir una única prórroga de otros 6 meses más

5. LA NUEVA LEY DE EUTANASIA Y DESARROLLO DE UNA VIDA DIGNA

La eutanasia es:

"El acto deliberado de dar fin a la vida de una persona, producido por voluntad expresa de la propia persona y con el objeto de evitar un sufrimiento."

LEY ORGÁNICA 3/2021, DE 24 DE MARZO, DE REGULACIÓN DE LA EUTANASIA.

Ley de eutanasia



LEY ORGÁNICA 3/2021, DE 24 DE MARZO, DE REGULACIÓN DE LA EUTANASIA.

La presente Ley **regula y despenaliza la eutanasia en determinados supuestos, definidos** claramente, y sujetos a garantías suficientes que salvaguarden la absoluta libertad de la decisión, descartando presión externa de cualquier índole.

Artículo 5. Requisitos para recibir la prestación de ayuda para morir.

**Artículo 5.
Requisitos
para recibir la
prestación de
ayuda para
morir.**

- Nacionalidad española, residencia legal en España o certificado de empadronamiento de permanencia en España al menos 12 meses.
- Ser **mayor de edad**
- Ser **capaz y consciente** en el momento de la solicitud.
- **Disponer por escrito de la información sobre el proceso médico**, las alternativas de actuación, y a las prestaciones a las que tuviera derecho según la ley de dependencia.
- **Haber formulado dos solicitudes por escrito voluntariamente**, y que no se deba a ninguna presión externa, dejando una separación de al menos 15 días naturales entre ambas.
- Sufrir una **enfermedad grave e incurable** o un padecimiento grave, crónico e incapacitante en los términos establecidos en esta Ley, certificada por el médico responsable.
- Prestar **consentimiento informado previamente a recibir la prestación de ayuda para morir**. Dicho consentimiento se incorporará a la historia clínica del paciente.

Desarrollo de una vida digna

Indicadores de calidad de vida digna y sostenible de la vejez (ODS IVDD +65)

8 indicadores para obtener una visión lo más completa posible de la calidad de vida de las personas mayores.

- **Situación económica-patrimonial**
- **Hábitos de ejercicio físico y nutricional**
- **Esperanza de vida**
- **Nivel educativo y habilidades TIC**
- **Formas de convivencia y cuidados que prestan**
- **Inserción en el mercado laboral**
- **Localización por razones geográficas**
- **Relaciones personales y su nivel de integración**

Posición de España en Europa en el desarrollo de una vida digna para personas mayores

Según los indicadores de los Objetivos de Desarrollo Sostenible +65

- Menor pobreza relativa (6ª posición)
- Estado físico y nutrición adecuados (10ª posición)
- Envejecimiento con buena salud (7ª posición)
- Igualdad en la prestación de cuidados a personas mayores (3ª posición)
- Localización en zonas de diferente densidad poblacional (5ª posición).
- Cantidad e intensidad de las relaciones sociales de las personas mayores (15ª posición)
- Nivel de educación y habilidades TIC (20ª posición, con un 16,1% de mayores de 65 años que no finalizaron los estudios de educación primaria)
- Participación en el mercado laboral (25ª posición).