



Fondo Social de Viviendas Banco Santander S.A.

1. En qué consiste
2. Requisitos y Beneficiarios
3. Asignación y puntuación
4. Procedimiento
5. Solicitudes
6. Documentación
7. Calendario
8. Contrato de arrendamiento
9. Advertencias sobre la asignación de las viviendas
10. Normativa relacionada
11. Contacto
12. Documentación en la web

1. En qué consiste:

Dotar de una vivienda en arrendamiento a personas que han sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, cuando concurren en ellas circunstancias de especial vulnerabilidad en el marco del Real Decreto ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y recientemente por el Real Decreto-ley 5/2017

2. Requisitos y Beneficiarios:

Para ser beneficiario del Fondo Social de Viviendas en Alquiler social se deberán previamente cumplir los siguientes requisitos:

a) **Ser persona física y mayor de edad que haya sido desalojada de su vivienda habitual y el desalojo se haya producido a partir del 1 de enero de 2008, y asimismo:**

1. El desalojo se haya producido como consecuencia de una demanda de ejecución, por impago de un préstamo hipotecario, iniciada por la Entidad, o habiendo sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria que hubiese culminado con la adjudicación de la vivienda, no hayan llegado a ser efectivamente desalojadas de la misma y deseen seguir ocupándola en régimen de alquiler en las condiciones del convenio;
2. Hayan perdido su vivienda como resultado de una dación en pago y que soliciten un alquiler social. Esta previsión no será aplicable a las daciones en pago previstas en Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, cuando el deudor haya solicitado o solicite permanecer en la vivienda, en concepto de arrendatario, y mientras dure el plazo de dos años previsto en dicho Código, salvo que la renta que satisface sea superior a la que correspondería de aplicar este Convenio.

b) El desalojo se haya producido a partir del día 1 de enero de 2008.

c) El posible beneficiario, en el momento de presentación de la solicitud, debe encontrarse en las circunstancias siguientes:

Que en los cuatro años anteriores a la solicitud, en la unidad familiar se haya producido una alteración significativa en sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad como son:

- La carga hipotecaria sobre la renta familiar se ha tenido que multiplicar por, al menos, 1,5. Salvo que la entidad acredite lo contrario, es decir que la carga era la misma o incluso mayor cuando se concedió la operación.

Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, compuesta por deudor, cónyuge o pareja de hecho inscrita, e hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda incluyendo los vinculados por relación de tutela, guarda o acogimiento familiar, no supere:

- **Tres veces el IPREM*** (anual en 14 pagas).
- **Cuatro veces el IPREM** (anual en 14 pagas) en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar actividad laboral.
- **Cinco veces el IPREM** (anual en 14 pagas) si el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado reconocido igual o superior al 33% o persona con discapacidad física o sensorial con un grado reconocido igual o superior al 65%, así como enfermedad grave que incapacite acreditadamente a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar, rebajándose este porcentaje al 40% si alguno de los miembros de la unidad familiar padece parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado reconocido igual o superior al 33% o

discapacidad física o sensorial con un grado reconocido igual o superior al 65%, así como enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador.

- d) La unidad familiar se encuentre en los siguientes supuestos de especial vulnerabilidad:
- Familia numerosa.
 - Unidad familiar monoparental con hijos a cargo
 - Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad
 - Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para la actividad laboral.
 - La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
 - Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género
 - Deudor mayor de 60 años aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar.

Se entenderá por unidad familiar la compuesta por el solicitante, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

3. Asignación y puntuación:

Las personas que cumplan alguna o varias de las circunstancias que a continuación se relacionan tendrán la siguiente puntuación en el proceso de asignación:

- Familias numerosas: 1 punto (A partir del cuarto hijo, se sumará medio punto por cada uno de los hijos puntuándose hasta un máximo de cinco hijos).
- Número de hijos menores de 3 años: 1 punto (A partir de dos hijos menores de 3 años, se sumará medio punto por cada hijo puntuándose hasta un máximo de tres hijos).
- Número de hijos menores de edad: 1 punto (A partir de dos hijos menores de edad, se sumará medio punto puntuándose por cada hijo hasta un máximo de cinco hijos.)
- Familia Monoparental con dos o más hijos a su cargo: 1 punto (A partir del tercer hijo en familia monoparental se sumará medio punto por cada hijo puntuándose hasta un máximo de cinco hijos).
- Titular con discapacidad, dependencia o enfermedad: 1 punto.
- Unidades familiares con personas en situación de dependencia, discapacidad o enfermedad: 1 punto.
- Titular en situación de desempleo y que haya agotado las prestaciones por desempleo: 1 punto.
- Familia en las que todos sus miembros estén en situación de legal de desempleo y hayan sido agotadas sus prestaciones sociales, o en caso de ser trabajador por cuenta propia, que se haya visto obligado a cesar en su actividad económica, manteniéndose en esta situación de cese durante un período mínimo de tres meses inmediatamente anteriores a la solicitud: 1 punto.
- Familia en las que un miembro sea víctima de violencia de género cuando como consecuencia de la misma se hayan visto obligadas a cambiar su residencia: 2 puntos.
- Pertenecer a tres o más grupos de especial protección: 1 punto.

Se asignará un punto adicional a aquellas solicitudes en las que coincida el empadronamiento del titular con alguna vivienda ofertada.

4. Procedimiento:

Aquellas personas interesadas en una vivienda perteneciente al Fondo Social del Banco Santander deberán seguir los siguientes pasos:

1. **Formalizar** el modelo de solicitud (Anexo I).
2. **Registrar** la solicitud preferentemente en la sucursal donde se inició el préstamo en ejecución hipotecaria:
 - I. Tres copias del modelo de solicitud cumplimentado.
 - II. Documentación obligatoria para acreditar las circunstancias económicas y sociales alegadas.
3. **Visitar** la web del Banco Santander (www.bancosantander.es) y acceder a la publicación de las listas, cuyos resultados podrán ser:
 - I. **Denegada:** si no cumple con alguno de los requisitos establecidos.
 - II. **Falta documentación acreditativa:** en este caso la Entidad se pondrá en contacto con los interesados para solicitar la documentación, y éstos quedarán en espera hasta completar la solicitud. De no completarse en los plazos establecidos pasará al plazo de adjudicación al siguiente trimestre.
 - III. **En espera:** si cumple con los requisitos y adjunta la documentación pero no hay viviendas disponibles.
 - IV. **Admitida:** si cumple con los requisitos, adjunta la documentación y se le ha asignado una vivienda.
4. **Formalizar Contrato de Arrendamiento y entrega de llaves:** una vez se han publicado las listas del trimestre, y si el interesado opta a una vivienda, las personas que hayan sido seleccionadas serán contactadas para la formalización del contrato y la entrega de llaves en los plazos estipulados.



5. Solicitudes:

Las solicitudes de ayudas se presentarán en la Sucursal de la Entidad Bancaria donde solicitó el préstamo hipotecario de la vivienda en ejecución hipotecaria, conforme al modelo que se acompaña, imprimiendo 3 ejemplares que serán sellados por la Sucursal, acompañados de la documentación necesaria que acredite las circunstancias para ser beneficiario.

(Anexo I: modelo de solicitud)

6. Documentación necesaria:

Para la acreditación de acceso a una vivienda en régimen del Alquiler del Fondo Social de Viviendas del Banco Santander se deberá adjuntar determinada documentación que acredite las circunstancias sociales de las personas solicitantes. Además de ello, todos los solicitantes tendrán que acompañar, junto a la solicitud, la siguiente documentación:

1. Fotocopia del documento nacional de identidad o permiso de residencia permanente o de larga duración.
2. Copia de Sentencia de ejecución hipotecaria cuyo préstamo fue solicitado a Banco Santander.
3. Certificado de Empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar.

4. Declaración jurada de ingresos del solicitante y miembros que integran la unidad familiar

(Anexo II: modelo de declaración jurada).

5. Ingresos del último ejercicio fiscal o acreditación de los ingresos de los últimos 3 meses. Para ello se deberá aportar la documentación actual de todos los miembros de la Unidad Familiar en edad de trabajar que a continuación se detalla según colectivo:
 - Trabajador cuenta ajena: Contrato de trabajo y 3 últimas nóminas
 - Autónomos: Última declaración trimestral de IRPF
 - Parados: Certificado actual de la prestación del INEM.
 - Pensionistas: Certificado actual del INSS.
 - Pensión Manutención: Sentencia Judicial.
 - Miembro mayor de edad que no ha trabajado nunca: Vida Laboral Negativa
 - En caso de que no se haya presentado declaración sobre el Impuesto de la Renta de Personas Físicas, certificado de haberes o resolución administrativa de prestación social.

Y la documentación siguiente para acreditar las circunstancias sociales del solicitante o unidad familiar:

1. **FAMILIA NUMEROSA (COD. FNM):** Libro de Familia y declaración jurada del solicitante y, en su caso, de las personas que integran la unidad familiar en la que acredite su estado civil y situación.
2. **FAMILIA CON HIJOS MENORES DE EDAD (COD. FME):** Libro de Familia.
3. **FAMILIA MONOPARENTAL con hijos a su cargo (COD. FM):** Libro de Familia.
4. **TITULAR CON DISCAPACIDAD, DEPENDENCIA O ENFERMEDAD (COD. TDDE):** Certificado de discapacidad emitido por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente, o RESOLUCIÓN de GRADO DE DEPENDENCIA expedido por la Administración Autonómica correspondiente a la residencia del solicitante, o bien certificado oficial médico de situación de baja por enfermedad.
5. **FAMILIA CON PERSONAS CON DISCAPACIDAD, EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA O ENFERMEDAD (COD. FDDE):** Libro de Familia y certificado de discapacidad emitido por el IMSERSO u órgano Competente de la Comunidad Autónoma correspondiente, o RESOLUCIÓN de GRADO DE DEPENDENCIA expedido por la Administración Autonómica correspondiente a la residencia del solicitante o bien certificado oficial médico de situación de baja por enfermedad.
6. **TITULAR EN SITUACIÓN DE DESEMPLEO Y QUE HAYA AGOTADO LAS PRESTACIONES POR DESEMPLEO (COD. TP):** Certificado actual de la prestación por el INEM, o certificado del INEM de paro de larga duración.
7. **FAMILIA EN LA QUE TODOS LOS MIEMBROS SE ENCUENTRAN EN SITUACIÓN DE DESEMPLEO (COD. MP):** Certificado actual de la prestación por el INEM, o certificado del INEM de paro de larga duración.
8. **VÍCTIMA DE VIOLENCIA DE GÉNERO (COD. VVG) :** Para la acreditación de víctima de violencia de género se deberá acreditar según la fase del proceso en el que se encuentre, según los siguientes medios:
 - Orden de protección vigente a favor de la víctima.
 - Sentencia definitiva y firme, condenatoria por hechos constitutivos de violencia de género dictada.
 - Informe del Ministerio Fiscal que indique la existencia de indicios de que la parte demandante es víctima de violencia de género, hasta tanto se dicte el orden de protección.
 - Informe técnico emitido al efecto, que recoja el dictamen profesional acerca de la condición de víctima de violencia de género de la persona solicitante, así como las actuaciones realizadas en su caso. Será requisito necesario que la intervención se haya producido en los cinco años anteriores y que esté motivada por la condición de víctima de violencia de género de la persona solicitante, debiendo quedar así reflejado en el informe. Se consideran capacitados para emitir el informe los Servicios Sociales y Sanitarios de Atención Primaria, los Centros de Salud Mental, los Servicios Específicos de Atención a la Mujer Municipales, y los Recursos de Acogida de víctimas de Violencia de Género de la Comunidad Foral.

7. Calendario:

Los solicitantes de una vivienda del Fondo Social de Viviendas del Banco Santander tendrán una serie de plazos a tener en cuenta:

- **Plazo para entregar las solicitudes:** Las solicitudes se deberán presentar, como límite, quince días antes de la finalización de cada trimestre.
- **Plazo de asignación de las viviendas:** Las viviendas se asignarán a las solicitudes recibidas y admitidas antes de la finalización de cada trimestre.
- **Plazo para la publicación de la lista de asignaciones:** Se publicarán el listado de admitidos en la página web del Banco Santander en función del Código de Registro de la Solicitud durante el primer mes tras el fin del trimestre.
- **Plazo para la formalización de los contratos de arrendamiento:** Los contratos de arrendamiento se suscribirán antes del día 15 del segundo mes siguiente al de cierre de la aceptación de solicitudes.

Se acompaña **CALENDARIO del ejercicio de 2020** con las fechas que han de tener en cuenta los solicitantes.

PRIMER TRIMESTRE

ENERO

L	M	X	J	V	S	D
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

FEBRERO

L	M	X	J	V	S	D
				1	2	
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	

MARZO

L	M	X	J	V	S	D
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

SEGUNDO TRIMESTRE

ABRIL

L	M	X	J	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

MAYO

L	M	X	J	V	S	D
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

JUNIO

L	M	X	J	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

TERCER TRIMESTRE

JULIO

L	M	X	J	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

AGOSTO

L	M	X	J	V	S	D
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

SEPTIEMBRE

L	M	X	J	V	S	D
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

CUARTO TRIMESTRE

OCTUBRE

L	M	X	J	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

NOVIEMBRE

L	M	X	J	V	S	D
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

DICIEMBRE

L	M	X	J	V	S	D
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

- Fin del plazo para la presentación de solicitudes
- Fin del plazo para la asignación de viviendas
- Fin del plazo para la publicación de los adjudicatarios

8. Contrato de Arrendamiento:

Los términos del contrato de arrendamiento de las viviendas suscritas al Fondo de Vivienda Social del Banco Santander se basará en los siguientes términos:

- **Objeto:** Destinar el Inmueble a vivienda habitual del titular y familia acreditada.
- **Duración:** Dos años con posibilidad de prórroga de un año más, salvo que la Entidad de Crédito arrendadora, tras una revaluación del cumplimiento de los requisitos de exigibilidad, concluya que éstos ya no se cumplen. En ese caso, se notificará a los beneficiarios y a la Comisión de Coordinación y Seguimiento la extinción del contrato, al menos con un mes de antelación al vencimiento del plazo de los dos años.
- **Renta:** Estará comprendida entre un mínimo de 150 y un máximo de 400 euros al mes con un límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.
- **Gastos del Inmueble:** Los gastos de Comunidad y tributos correrán a cuenta del arrendador, las reparaciones de conformidad con lo dispuesto en el art 21.1 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos. Los gastos por suministros tales como agua, electricidad, gas o teléfono etc. correrán por cuenta del arrendatario.
- **Conservación de la vivienda:** El arrendatario está obligado a destinar el inmueble a su vivienda habitual y a conservarlo en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en el que fue entregado.

9. Advertencias sobre el proceso de asignación de las viviendas:

- El solicitante solo podrá presentar una solicitud, sin que pueda aparecer en otra solicitud al mismo tiempo o en otra unidad familiar o de convivencia. En ese caso serán rechazadas ambas solicitudes.
- En el proceso de asignación se solicitarán datos personales a efectos de notificaciones la admisión de solicitudes se comunicará mediante correo electrónico, en su defecto por los otros datos integrados en la solicitud, en el caso de no poder contactar con el solicitante se informará a través de correo ordinario en la dirección establecida en la solicitud. En el caso de producirse un cambio en las domiciliaciones a efectos de notificaciones deberá comunicarse por correo electrónico o carta certificada a la siguiente dirección:

Departamento Política Social de Viviendas y CBP

Edif. Pedreña Planta 1

c/ Juan Ignacio Luca de Tena 11 – 28027 Madrid

- Las comunicaciones oficiales de las solicitudes se realizarán a través de la publicación de las listas en la web del Banco Santander destinada al efecto, las comunicaciones que se realicen por vía telefónica, sms, correo electrónico, carta ordinaria etc. se considerarán suplementarias a las primeras. Es obligación del solicitante el consultar las listas de admitidos y conocer el estado de la solicitud.
- El solicitante autorizará a Banco Santander para que pueda comunicar los datos personales y documentación facilitada a cualquier administración u organismo público que tenga competencias a fin de dar cumplimiento al Convenio suscrito por Banco Santander de conformidad con el Real Decreto- Ley 27/2012 de 15 de Noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- En el supuesto de que el solicitante, una vez revisada la documentación, no cumpla con los requisitos establecidos quedará descartado.
- En el supuesto de que el solicitante, una vez revisada la documentación, ésta se encuentre incompleta, se le comunicará para que sea completada. En el caso de que la documentación no llegue en plazo a la admisión de solicitudes, entrará en las listas de la convocatoria del siguiente trimestre.
- Los solicitantes que aportando la documentación, que cumplan los requisitos pero que no se encuentren en la lista de asignados por falta de viviendas disponibles, pasarán a la lista de “en espera”, comunicándoles su plaza en el momento de existir vacantes y/o viviendas disponibles.
- En el caso de que el solicitante no haya reflejado con veracidad la documentación entregada en la solicitud, ésta será descartada.
- Una vez comunicado al solicitante la asignación de una vivienda del Fondo Social de Viviendas, deberá proceder a la formalización del contrato de arrendamiento, para ello se le citará en el lugar, día y hora. En el caso de no estar conforme con la vivienda asignada, deberá comunicarlo por escrito de forma fehaciente, a partir de ese momento la vivienda asignada pasará a ser asignada al correlativo siguiente en la lista de asignaciones. Asimismo, en el caso que el solicitante no acudiera a la hora y fecha señaladas, perderá su condición y se entenderá como renuncia tácita al proceso de asignación, salvo que acredite imposibilidad material para la firma del contrato y se posponga la fecha de formalización. Este hecho solo será admitido hasta dos cancelaciones.
- A la firma del contrato de arrendamiento el solicitante deberá aportar cumplimentada la ficha de domiciliación que se le entregará junto al contrato e importe de la fianza, que lo conforma una mensualidad de renta, de acuerdo con el art. 36 de la Ley de arrendamientos urbanos. La no aportación de los requisitos anteriores de forma reiterada a solicitud de la arrendadora dará lugar a la no formalización del contrato de arrendamiento y la pérdida de la condición de beneficiario.
- Cualquier solicitante podrá solicitar en cualquier momento del proceso su remoción a la asignación de la vivienda, para ello lo deberá comunicar de forma fehaciente a la dirección de contacto establecida.

10. Normativa Relacionada:

- Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. (*Anexo III: Real Decreto-Ley*)
- Ley de Arrendamientos Urbanos, 29/1994 de 24 de noviembre. (*Anexo IV: Ley*)
- Ley 4/2014 de 4/06 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, Ley 25/2015 y Real Decreto Ley 5/2017.

11. Contacto:

Banco Santander pone a disposición un buzón de contacto exclusivo a los solicitantes de viviendas del Fondo Social de Viviendas para que puedan resolver las dudas que puedan surgirles en la fase de tramitación de su expediente:

Consultasfsv@gruposantander.com

Y el teléfono gratuito indicado en la web.

12. Documentación en la web:

- Modelo de solicitud para viviendas del Fondo Social del Banco Santander: Encontrará este documento en la web en el botón de "Modelo de Solicitud" y podrá descargarse e imprimir un ejemplar con las tres copias para registrar y sellar en su sucursal.
- Declaración jurada de ingresos del solicitante y miembros que integran la Unidad Familiar: Encontrará este documento en la web en el botón de "Modelo de Solicitud" y podrá descargarse e imprimir un ejemplar para entregar junto a la solicitud en su sucursal.
- Real Decreto-Ley y Leyes complementarias: Encontrará estos documentos en la web en el botón de "Normativa" que podrá descargar e imprimir.
- Ley de Arrendamientos y modificación de la Ley 4/2014: Encontrará estos documentos en la web en el botón de "Normativa" que podrá descargar e imprimir.