



INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA

 Consejo General
del Trabajo Social

HERRAMIENTAS E
INSTRUMENTOS DE
TRABAJO SOCIAL

3

- Colegio Oficial de DTS de ALICANTE
- Colegio Oficial de DTS de GIPUZKOA
- Colegio Oficial de DTS de ALMERÍA
- Colegio Oficial de DTS de HUELVA
- Colegio Oficial de DTS de ARABA
- Colegio Oficial de DTS de JAÉN
- Colegio Oficial de DTS de ARAGÓN
- Colegio Oficial de DTS de LA RIOJA
- Colegio Oficial de DTS de ASTURIAS
- Colegio Oficial de DTS de LAS PALMAS
- Colegio Oficial de DTS de AVILA
- Colegio Oficial de DTS de LEÓN
- Colegio Oficial de DTS de BADAJOZ
- Colegio Oficial de DTS de MADRID
- Colegio Oficial de DTS de BALEARES
- Colegio Oficial de DTS de MÁLAGA
- Colegio Oficial de DTS de BIZKAIA
- Colegio Oficial de DTS de MURCIA
- Colegio Oficial de DTS de BURGOS
- Colegio Oficial de DTS de NAVARRA
- Colegio Oficial de DTS de CÁCERES
- Colegio Oficial de DTS de PALENCIA
- Colegio Oficial de DTS de CÁDIZ
- Colegio Oficial de DTS de SALAMANCA-ZAMORA
- Colegio Oficial de DTS de CANTABRIA
- Colegio Oficial de DTS de SEGOVIA
- Colegio Oficial de DTS de CASTILLA LA MANCHA
- Colegio Oficial de DTS de SEVILLA
- Colegio Oficial de DTS de CASTELLÓN
- Colegio Oficial de DTS de SORIA
- Colegio Oficial de DTS de CATALUNYA
- Colegio Oficial de DTS de SANTA CRUZ DE TENERIFE
- Colegio Oficial de DTS de CÓRDOBA
- Colegio Oficial de DTS de VALENCIA
- Colegio Oficial de DTS de GALICIA
- Colegio Oficial de DTS de VALLADOLID
- Colegio Oficial de DTS de GRANADA

Consejo General del Trabajo Social

Edita

Consejo General del Trabajo Social
C/ San Roque nº4- Local 2 – 28004, Madrid
consejo@cgtrabajosocial.es
www.cgtrabajosocial.com
[@cgtrabajosocial](https://www.instagram.com/cgtrabajosocial)

Estas herramientas han sido elaboradas por el Grupo de Trabajo sobre Intermediación Hipotecaria del Consejo General del Trabajo Social, formado por: Miguel Laparra, Emiliana Vicente, Ana Hernández, Lucía Linuesa y Esther Escoda.

Coordinadora: Ana I. Lima

DATOS FAMILIARES

- Si la situación es de copropietario/a y no se convive por tratarse de una separación:
 - Sentencia de separación o divorcio donde se concretan las condiciones de uso y financiación del piso.
 - Convenios de separación o divorcio donde se concretan las condiciones del uso y financiación del piso.
- Si se trata de más de un propietario, los datos y la autorización de ambos para realizar la intermediación.
- DNI.
- Histórico de empadronamiento.
- Certificado de convivencia.
- Certificados de personas con discapacidad de alguno/a de los/as miembros de la unidad familiar.
- Libro de familia.
- Libro de familia numerosa (diferencia si es familia numerosa ordinaria/general o extraordinaria).
- Si se ha tramitado justicia gratuita (resolución de ser beneficiario/a de dicha asistencia).
- Si tiene letrado/a particular haciendo el trámite, datos de este.

DATOS SOCIALES Y SANITARIOS

- Valoración de la situación de dependencia de alguno/a de los/as miembros de la unidad familiar (grado y nivel).
- Otras resoluciones de carácter administrativo o judicial sobre este área.

DATOS LABORALES

- Certificado de la OTG si se está en situación de paro.
- Explicar relación contractual o soterrada (aunque no se pueda demostrar).
- Certificado de vida laboral y nóminas (o declaración jurada de ingresos).

DATOS BANCARIOS

- Escritura de compra-venta del piso.
- Escritura de la hipoteca correspondiente.
- Situación actualizada de la hipoteca en el momento de la demanda.
- Entidad financiera: oficina, dirección y teléfono.
- En el caso de existencia de la demanda por parte de la entidad financiera, fotocopia de esta.

DATOS ECONÓMICOS

- Cantidad inicial de la hipoteca.
- Cantidad pendiente.
- Cuota mensual.
- Periodo pendiente para la amortización de la hipoteca.
- Último recibo pagado.
- Si se cobran prestaciones por la situación de paro. Acreditación de prestación o ayuda familiar y fecha de finalización de la prestación.
- Ingresos de todos los miembros de la unidad familiar.
- Concreción de la fuente de ingresos: por trabajo, por prestación temporal de RMI, pensionistas, pensiones compensatorias, pensiones alimentarias, otros.



(Para dar cumplimiento a la L.O.P.D, en la portada no deben aparecer datos de identificación o identificables)

INSTITUCIÓN EMISORA:

TRABAJADOR/A SOCIAL:

Nº COLEGIADO/A:

INSTITUCIÓN RECEPTORA:

En _____, a _____ de _____ de 201__.

1. OBJETO DEL INFORME

Someramente se describe el motivo, ejemplo= Informar acerca de las circunstancias sociales que concurren en la unidad familiar del informado/a, ante: (aquí describir por qué se inicia el contacto, ante falta de pago de la cuota hipotecaria, posibilidad de impago a corto plazo, notificaciones de la entidad bancaria, notificaciones en general...).

2. IDENTIFICACIÓN DEL INFORMADO/A

Si hay más de un informado/a, añadirlo/a.

Nombre/Apellidos: _____

Nº D.I.P.F.: _____

(Si son extranjeros/as puede que no tenga D.N.I. sino documentos identificativos, por eso es mejor poner documento de identificación de persona física).

Nacionalidad: _____

Fecha de nacimiento: _____

Domicilio: _____

Teléfono: _____ E-mail: _____

(El estado civil, si es fundamental, deberá ir como indicador en la situación familiar. Las ocupaciones y formación no son datos que identifiquen a las personas, por eso se excluye).

3. PROCESO METODOLÓGICO

Deberá transcribirse de forma cronológica, ejemplo:

Fecha... entrevista en despacho, análisis documental, domicilio...

Fecha... entrevista familiar en domicilio.

Fecha... entrevista o contacto con: institución, agente bancario/a...



4. ANÁLISIS DOCUMENTAL

Referenciar los documentos visualizados.

5. CONFIGURACIÓN UNIDAD CONVIVENCIAL

Poner todos los/as miembros en relación de parentesco con el/la informado/a: nombres, apellidos, fechas nacimiento, a qué se dedican, pero sin especificar en este apartado. Por ejemplo: trabajador/a por cuenta ajena, escolarizado/a, pensionista, desempleado/a, empresario/a,...

6. DATOS DE SALUD

Incluir todos los indicadores relacionados a este ámbito. Ejemplo: el/la miembro familiar está afecto/a de una incapacidad permanente absoluta, (revisable o definitiva), según resolución administrativa de fecha..., por resolución administrativa de fecha..., el/la miembro tiene un porcentaje de discapacidad (temporal, o definitiva) de %; o le fue reconocido un nivel y grado.... de dependencia; por resolución judicial de fecha ..., el/la miembro, tiene la consideración de incapacitación civil.... según sentencia de fecha ..., está incapacitado legalmente.

Adscritos a comunidades terapéuticas, diagnósticos clínicos, tratamientos médicos, farmacológicos... etc... Utilización del sistema público de salud, asociados a compañías médicas privadas...

7. DATOS SOBRE LA VIVIENDA AFECTADA

7.1. DATOS GENERALES

Nº de personas empadronadas en la misma, titular de la propiedad, tiempo de ocupación, nº de m2, distribución, dependencias,...

7.2. DATOS HIPOTECARIOS

7.2.1. Identificación bancaria. Entidad, sucursal.

7.2.2. Intervinientes. Titular / titulares del préstamo. Avalista/s.

7.2.3. Datos de la operación. Nº de préstamo hipotecario; nº de protocolo notarial; capital inicial; importe pendiente actual; fecha de inicio y finalización; amortización (periodicidad y cuantía); tipo de interés (fijo/variable, referencia euribor/T.P.M.H...), diferencial; tipo mínimo a aplicar; está tasada o no (si está, valor de tasación); fecha y valor de la tasación o tasaciones de la vivienda.

7.2.4. Finalidad. Compra de vivienda y/o refinanciación. ¿Se ha ampliado la hipoteca?, ¿Cuántas veces?, motivo de la ampliación y destino de los fondos.

7.3. DATOS EN RELACIÓN A LA ENTIDAD BANCARIA

Persona de contacto en la sucursal con quien se ha realizado la negociación. Si han existido o no relaciones con el banco con propuestas para renegociar, conseguir una demora, si existen notificaciones de la entidad bancaria, definir y datar/fechar,...



8. DATOS SOBRE LA SITUACIÓN LABORAL/PROFESIONAL

De todos/as los/as miembros de la unidad de convivencia, incluido/a obviamente el/la informado/a, definir: tipos de relación contractual laboral, inicio, antigüedad, ocupaciones, categorías, horarios, actividades soterradas,.. Niveles de estudios homologados o no. Situación de desempleo, demandas de empleo, fechas. Especificar situación laboral en el momento de la constitución de la hipoteca de cara a acreditar la inexistencia (si procede) de temeridad en la constitución de la obligación hipotecaria. Existencia de riesgo cierto de pérdida de empleo o reducción de la calidad del mismo, de los miembros empleados de la unidad de convivencia ; ERE, reducción de salario o jornada, impagos de salarios...etc.

En general, indicadores recogidos del análisis documental de la Vida Laboral remitida por el INSS.

9. DATOS ECONÓMICOS

Describir todos los ingresos de los/as miembros de la unidad familiar, detallando la procedencia, si son rentas de trabajo, o pensiones (detallar) economía sumergida, derivadas de otras situaciones como ayudas asistenciales, desempleo, ayuda familiar, R.M.I., subsidios....

9.1. SUMA TOTAL DE INGRESOS MENSUALES

En relación a los gastos, definir por:

- Cobertura de necesidades básicas: (pagos de los últimos 4 meses, o 6 meses de suministro de luz, agua, teléfono...). Gastos aproximados de alimentación, vestir, transporte...
- Cuotas y recibos: Cuota mensual de hipoteca, cuotas de préstamos personales, financieros, de tarjetas de créditos... detallar, el capital, el periodo de amortización y la cuota a satisfacer, fecha de inicio y de finalización.

Indicar sobre todos los pagos: si están al día, si ha dejado de afrontar el pago, cuando, cuantas veces, situación actual, si hay demanda, apremio, intereses de demora etc...

9.2. SUMA TOTAL DE GASTOS MENSUALES

Existencia de gastos extraordinarios (pago de centros residenciales; auxiliares de ayuda a domicilio o teleasistencia privados; derivados de estudios de familiares a cargo...etc), especificando especialmente si han sido sobrevenidos y/o imprevisibles tras la constitución de la hipoteca. Todos los indicadores que nos permitan obtener una radiografía de la unidad familiar para poder llegar después al Diagnóstico y al Pronóstico.

(Se podría hacer un cuadro con las variables precitadas).

10. REDES SOCIALES Y FAMILIARES

Integración en el entorno más próximo a la vivienda y redes de apoyo en el mismo (familiares, centro escolar, unidad de estancias diurnas...etc).



11. HABILIDADES SOCIALES

Los indicadores de estos dos factores sociales pueden estar recogidos de forma transversal en todos los factores anteriormente expuestos, por lo que la interpretación de los mismos puede llevarse sin objeción alguna al Diagnóstico.

12. DIAGNÓSTICO SOCIAL

Debe recoger la interrelación de todos los factores sociales sometidos a estudio; ser concluyentes en datos objetivables, no diagnosticar sobre aspectos que no estén recogidos en el Informe, ya que se estaría en posiciones ambiguas y subjetivas.

13. PROPUESTAS

Las distintas opciones que nos permita el Diagnóstico.

14. PRONÓSTICO

En relación a las distintas propuestas que hayamos formulado, o a la única propuesta, porque sólo sea factible una. Debe indicar a qué podría ayudar la propuesta y qué podría pasar si no pueden acceder a ella.

D./Dña _____ mayor de edad con nº DIPF(*) _____ y domicilio en _____ calle/ Avda. _____ nº _____ , en aplicación de lo previsto en el Artículo 11 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de protección de datos de carácter personal.

AUTORIZO A (*nombre Trabajador/a Social*) _____ para que realice la recogida, grabación y conservación de mis datos, así como la cesión mediante Informe Social a (*quién corresponda*) _____ .

Como representante legal, consiento que los datos personales facilitados del menor o menores de edad o incapaces bajo mi tutela, sean tratados de acuerdo con los párrafos precitados.

En _____ , a _____ de _____ de 201 _____ .

Fdo:



(*) Si son extranjeros/as puede que no tenga D.N.I. sino documentos identificativos, por eso es mejor poner documento de identificación de persona física.