

Memoria xustificativa da resolución pola que se convoca para a anualidade 2024 o programa de avais para a mocidade e se da publicidade ao convenio a asinar entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo e as entidades financeiras para a concesión destes avais.

I. – ANTECEDENTES.

A Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo, atribúe a este organismo autónomo a realización das políticas de vivenda e solo na Comunidade Autónoma de Galicia.

Neste marco, o Pacto de Vivenda de Galicia 2021-2025, asinado o 20 de xaneiro de 2021 polos representantes das entidades integrantes do pleno do Observatorio da vivenda de Galicia, recolle as liñas de actuación pública nesta materia, constituíndo un instrumento moi importante da planificación das políticas públicas na Comunidade Autónoma de Galicia para o período 2021-2025.

No programa 3 do eixe 1 da liña estratéxica A do pacto, que leva por rúbrica "Acceso á vivenda", sinálase, dentro da acción 1, que un dos principais obstáculos para a adquisición de vivenda por parte da mocidade é que, aínda que teñan capacidade de pagamento da cota hipotecaria resultante da compra, non dispón dos aforros necesarios para afrontar a cantidade non cuberta polo préstamo hipotecario que, con carácter xeral, supón o 20 % do prezo da vivenda.

Para os efectos de facer fronte a esas situacións, a Lei 9/2023, do 28 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2024, recolleu no punto sexto do seu artigo 41 a posibilidade da concesión de avais por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo co obxecto de garantir ás persoas menores de trinta e seis



anos a compra da súa primeira vivenda. O citado precepto di así: "Así mesmo, de conformidade co disposto no artigo 44 do Decreto legislativo 1/1999, do 7 de outubro, autorízase o Instituto Galego da Vivenda e Solo para a concesión de avais, por un importe máximo de cinco millóns de euros, con destino á compra da primeira vivenda por menores de trinta e seis anos, cun límite máximo do 20% do prezo da compravenda, polo tempo necesario para a amortización do importe avalado durante os primeiros anos da vixencia do préstamo, coas características e as condicións establecidas no programa que aprobe o dito instituto."

Na xuntanza do Consello de Ministros celebrada o día 30 de xaneiro de 2024 se aprobou o Acordo polo que se autoriza á Comunidade Autónoma de Galicia para conceder garantías a través dunha liña de avais do Instituto Galego da Vivenda e Solo por un importe máximo de cinco millóns de euros.

II. – CONTIDO DA RESOLUCIÓN.

1. Obxecto

Esta resolución ten por obxecto convocar o Programa de avais para a mocidade para a anualidade 2024, en réxime de concorrencia non competitiva, ata esgotar o crédito dispoñible que ascende a cinco millóns de euros (5.000.000 €) e, dar publicidade ao convenio a asinar entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adiante, IGVS) e as entidades financeiras para a concesión destes avais.

Na resolución inclúese o modelo de convenio que se asinará coas entidades financeiras interesadas colaboradoras.

2. Características do Programa de avais para a mocidade.

O programa de avais para a mocidade ten por obxecto prestar unha cobertura temporal e financeira, de carácter persoal, para a adquisición da primeira vivenda por aquelas persoas que na data de presentar a correspondente solicitude teñan menos de trinta e



seis anos.

A garantía prestarase ata un 20% do prezo de adquisición da vivenda ou, de ser o caso, do seu valor de taxación, no suposto de que este sexa menor. En ningún caso se outorgará para garantir importes derivados de conceptos distintos aos indicados.

A garantía só se prestará cando a operación de financiamento con garantía hipotecaria estea destinada á adquisición da primeira vivenda en propiedade da persoa solicitante e o dito financiamento comprenda, cando menos, o 80% do prezo de adquisición ou, no seu caso, do valor de taxación, sen poder chegar a superar o 100% do respectivo importe.

O IGVS encargarse de comunicar á entidade financeira a resolución de concesión do aval, a cal servirá de toma de razón para o seu outorgamento e para a formalización do correspondente contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

Con carácter adicional ás causas legalmente previstas para a extinción de calquera afianzamento, a garantía do IGVS respecto a cada operación de financiamento quedará automaticamente sen efecto no momento no que os pagamentos do principal alcanzasen o importe avalado. A partir dese momento o IGVS quedará totalmente liberado da obriga de facer fronte ao aval.

A garantía ten carácter finalista, de maneira que o importe do préstamo avalado debe destinarse ao pagamento do prezo da vivenda financiada. Para tal efecto, os pagamentos que se realicen pola persoa beneficiaria á entidade deberán destinarse a pagar exclusivamente a débeda hipotecaria e non outra débeda que poida ter coa entidade financeira.

3. Persoas beneficiarias do programa.

1. Para poder ser beneficiaria do programa é preciso que na data da presentación da solicitude se cumpran os seguintes requisitos:

a) Que a persoa solicitante, que deberá ser quen vaia a adquirir a vivenda, posúa a nacionalidade española ou a dalgún dos Estados membros da Unión Europea. En caso de persoas estranxeiras provenientes de países terceiros, estes deberán contar con autorización de estancia ou residencia en España. No suposto de que a vivenda se



adquira por máis dunha persoa, todas elas deberán cumprir este requisito.

b) Que a persoa solicitante sexa maior de idade e teña menos de trinta e seis anos. No suposto de que a vivenda se adquira por máis dunha persoa, todas elas deberán cumprir este requisito.

c) Que a persoa solicitante estea empadroada en Galicia. No suposto de que a vivenda se adquira por máis dunha persoa, todas elas deberán cumprir este requisito.

d) Que a persoa solicitante dispoña duns ingresos mínimos de 2 veces o IPREM e uns ingresos máximos de 5,5 veces o IPREM. A devandita porcentaxe máxima será do 6,5 veces o IPREM, se a vivenda se adquira por máis dunha persoa.

Para estes efectos, partírase da contía da base impositiva xeral e do aforro, reguladas nos artigos 48 e 49, respectivamente, da Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas (en adiante, IRPF), correspondentes aos datos fiscais da/s persoa/s solicitante/s, relativos ao período impositivo que se determine na correspondente convocatoria.

Aquelas persoas que obtivesen a concesión do aval ao abeiro da Resolución da presidenta do IGVS, do 5 de abril de 2023, e a operación de financiamento non fose formalizada na anualidade 2023, poderán solicitar novamente a concesión do aval nesta convocatoria conservando a documentación achegada na anualidade anterior sempre que non perda a súa vixencia e cando se manteña o cumprimento de todos os requisitos exixidos nesta convocatoria.

4. Outros requisitos para a obtención do aval:

a) Que a vivenda para que se outorga a garantía estea situada na Comunidade Autónoma de Galicia e vaia a ser destinada a ser a residencia habitual e permanente da/s persoa/s adquirente/s durante, cando menos, todo o período en que estea vixente a garantía.

b) Que o prezo de adquisición da vivenda, sen os gastos e tributos inherentes á adquisición, non supere os prezos de adquisición, segundo as zonas territoriais fixadas no anexo II onde se localice a vivenda:

- Concellos correspondentes ao ámbito territorial de prezo máximo superior: 240.000



euros.

- Concellos correspondentes á zona territorial 1: 180.000 euros.

- Concellos correspondentes á zona territorial 2: 130.000 euros.

3. Non se outorgará a garantía cando a vivenda que se pretende adquirir non vaia a constituír a primeira vivenda en propiedade da/s persoa/s adquirente/s. Tampouco se outorgará o aval cando a/s persoa/s adquirente/s sexan propietarios/as ou usufrutuarios/as dunha vivenda en España. Exceptuarase este requisito nos seguintes casos:

a) Cando o dereito recaese unicamente sobre unha parte alícuota da vivenda e se tivera adquirido por herdanza ou mediante transmisión mortis causa sen testamento.

b) Cando non se dispoña da vivenda por causa de separación ou divorcio; situacións catastróficas ou situacións de violencia de xénero ou ameaza/vítima de terrorismo.

c) Cando a vivenda resulta inaccesible por situacións sobrevindas de dependencia ou discapacidade da persoa/s adquirente/s da vivenda ou dalgún dos membros da súa unidade de convivencia, cun grao de discapacidade recoñecido oficialmente igual ou superior ao 33%.

5. Compatibilidade e incompatibilidade.

O outorgamento do aval será compatible coas axudas previstas nos programas de axudas para a adquisición de vivenda xestionados pola Comunidade Autónoma de Galicia. Así mesmo, o outorgamento do aval será compatible con calquera outra axuda que perciba a persoa compradora, xa proceda de entidades públicas ou privadas.

6. Prazo de presentación de solicitudes.

O prazo de presentación de solicitudes comezará o día 1 de marzo de 2024 e rematará o 30 de outubro de 2024 e, en todo caso, no momento do esgotamento do importe máximo de avais a conceder no ano 2024, que se fixa en cinco millóns de euros. Dito esgotamento, caso de producirse antes do 30 de outubro de 2024, farase público no DOG mediante resolución da persoa titular do IGVS.



III.- CONTIDO ECONÓMICO

A dotación máxima dos avais a conceder en 2024 será de 5 millóns de euros.

Segundo consta no informe do director xeral do IGVS, de data 26 de outubro de 2023, sobre o risco por fallidos previsto e, no seu caso, medidas para facer fronte aos mesmos, no segundo trimestre de 2023, segundo datos do INE, producíronse en Galicia 89 execucións hipotecarias de vivendas, de elas 78 sobre vivendas de titularidade de persoas físicas. Non todas elas eran vivenda habitual e soamente 3 era vivendas novas.

No primeiro trimestre de 2023 o número de execucións de vivendas en Galicia foi 66, das que 65 eran de persoas físicas e soamente 3 de vivendas novas.

Segundo os datos de xuño de 2023 tamén do INE, o número de hipotecas constituídas en Galicia é de 1.112.

Esto supón que as execucións no período de vivendas novas representan aproximadamente un 0,5 % das hipotecas formalizadas.

Por outra parte, en base ás consultas realizadas ás entidades financeiras, nas reunións previas á creación do programa de avais para a mocidade, estímase que os supostos que levan consigo execución da hipoteca en vivenda habitual non acadan o 1% das operacións.

Os riscos de mora entre 0 e 90 días atópanse entre o 1,5 e o 2% pero os que finalizan en execucións hipotecarias no alcanzan o 1%.

En atención á dita circunstancia fíxose unha reserva de crédito no proxecto de gasto da aplicación 06.81.451B.890.00, "Fondo Garantía de avais", por importe de 50.000 € que se considera suficiente para atender a ese eventual 1%.

O programa de avais para a mocidade ten o seguinte encaixe no PEG 2022-2030:

Eixo: E01 O reto demográfico

Prioridade de actuación: PA03 Mellorar o acceso á vivenda e as súas condicións de habitabilidade.

Obxectivo estratéxico/instrumental: E01 Mellorar o acceso á vivenda en propiedade ou en aluguer dos fogares, principalmente para a mocidade e as





persoas en situación de vulnerabilidade, e dar cobertura a aquelas situacións que se atopan en risco de perda da súa vivenda habitual

Obxectivo Operativo: OO02 Articular programas para facilitar a adquisición de vivendas, principalmente para persoas menores de 35 anos.

Indicador/descrición: P01137 Número de avais fallidos

Tipo Indicador: 5-PEG

Valor Previsión: 1,000000

Territorialización: Comunidade autónoma de Galicia.

Santiago de Compostela,

A directora técnica de Fomento do IGVS

Susana Mera Souto

(Documento asinado electronicamente)

