

Memoria xustificativa da resolución pola que se aproban as bases reguladoras do programa de avais para a mocidade e se procede á súa convocatoria para o ano 2023.

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, 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 6/2022, do 27 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2023, 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 aprrobe o dito instituto.”

Na xuntanza do Consello de Ministros celebrada o día 31 de xaneiro de 2023 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

A resolución ten por obxecto aprobar o programa de avais para a mocidade; convocar este programa para a anualidade 2023, en réxime de concorrencia non competitiva, ata esgotar o crédito dispoñible que ascende a cinco millóns de euros (5.000.000 €). 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

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.

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:

- Ámbito territorial de prezo máximo superior: 240.000 euros.

- Zona territorial 1: 180.000 euros.

- 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 obtivese 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 10 de abril de 2023 e rematará o 30 de novembro de 2023 e, en todo caso, no momento do esgotamento do importe máximo de avais a conceder no ano 2023, que se fixa en cinco millóns de euros.

III.- CONTIDO ECONÓMICO

A dotación anual máxima dos avais a conceder en 2023 será de 5 millóns de euros. Segundo consta no informe do director xeral do IGVS, de data 10 de xaneiro de 2023, en base ás consultas realizadas ás entidades financeiras estímase que os supostos que levan consigo execución da hipoteca en vivenda habitual non acadan o 1% das operacións.

En atención á dita circunstancia estase tramitando a creación dun novo proxecto de gasto na aplicación 08.81.451B.890.00, "Fondo Garantía de avais", dos orzamentos do IGVS para 2023, dotado cun importe de 50.000 € que se considera suficiente para atender a ese eventual 1%.

A secretaria xeral do IGVS

M^a Ángeles Domínguez Franjo

(documento asinado electronicamente)

