

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

10872***Acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de diciembre de 2022 por el que se aprueba el Programa Garantía Hipoteca IBAVI para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de propiedad***

El artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, dispone que las instituciones propias de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, para cumplir las finalidades que les son propias y en el marco de las competencias que les atribuye el Estatuto, deben promover, como principios rectores de la política económica y social, el desarrollo sostenible encaminado a la plena ocupación, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de manera que se asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos y el derecho a la vivienda.

El artículo 22 del Estatuto de Autonomía establece que las administraciones públicas de las Illes Balears garantizarán el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears, y que se regularán por ley las ayudas para promover este derecho, especialmente a favor de determinados colectivos. Este precepto ha sido objeto de desarrollo mediante la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, en el ejercicio, asimismo, de la competencia exclusiva que tiene la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 30 del Estatuto de Autonomía.

En desarrollo de este mandato del Estatuto de Autonomía, se ha autorizado, con carácter urgente, mediante el Decreto Ley 9/2022, de 7 de noviembre, de medidas urgentes para compensar la inflación en las Illes Balears, al Consejo de Gobierno para que apruebe un programa de fianzas denominado *Programa Garantía Hipoteca IBAVI* que favorezca el acceso a una vivienda en régimen de propiedad mediante el ofrecimiento de una cobertura temporal y parcial, en forma de fianza del Instituto Balear de la Vivienda, sobre la financiación que necesite el comprador, con un importe máximo de 15.000.000 de euros, ampliables.

El Instituto Balear de la Vivienda, ente adscrito a la Consejería de Movilidad y Vivienda, según lo que resulta del anexo 1 del Decreto 11/2021, de 15 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y regulado por el Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los estatutos de la entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda, tiene como fines generales los relacionados con la vivienda del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y entre las funciones que tiene le corresponde tramitar y otorgar las ayudas que legalmente o reglamentariamente tenga que asumir, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias.

La Consejería de Movilidad y Vivienda tiene competencias en las materias de diseño y ejecución de políticas públicas de vivienda, y de fomento, coordinación y gestión de las ayudas públicas en materia de vivienda, según el artículo 2.11 del citado Decreto 11/2021.

La Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores tiene competencias en las materias de tutela financiera de los entes integrantes del sector público instrumental autonómico, según el artículo 2.3 del citado Decreto 11/2021.

Como la Comunidad Autónoma de las Illes Balears incumplió los objetivos de estabilidad, es necesaria la autorización del Consejo de Ministros para que el IBAVI (organismo incluido en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea, SEC) pueda conceder garantías a personas físicas, según el artículo 20.1 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y la Resolución de 9 de septiembre de 2015, de prudencia financiera.

Por otro lado, la concesión de fianzas por parte de otros entes del sector público instrumental autonómico (diferentes de los organismos autónomos), como por ejemplo las entidades públicas empresariales —entre las cuales se encuentra el IBAVI—, requiere la autorización previa del consejo competente en materia de hacienda y presupuestos, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, autorización que se otorga con este Acuerdo, dado que la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores forma parte del Consejo de Gobierno.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores y del consejero de Movilidad y Vivienda, en la sesión de 12 de diciembre de 2022, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

Primero. Aprobar el Programa Garantía Hipoteca IBAVI para favorecer el acceso a una vivienda en régimen de propiedad mediante el ofrecimiento de una cobertura temporal y parcial, en forma de fianza del Instituto Balear de la Vivienda, sobre la financiación que necesite el comprador, por un importe máximo de 15.000.000 de euros, de acuerdo con las condiciones que constan en el anexo de este Acuerdo.



Segundo. Disponer que este Acuerdo lleva implícita la autorización a que hace referencia el artículo 107 de la Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, sin perjuicio de que el IBAVI deba informar a la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio de las fianzas que formalice, como también de la ejecución o la cancelación.

Tercero. Disponer que la eficacia de este Programa queda condicionada al cumplimiento de las disposiciones en materia de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera que sean aplicables.

Cuarto. Determinar que el IBAVI gestione este Programa de acuerdo con lo que establece el anexo de este Acuerdo.

Quinto. Publicar este Acuerdo en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Palma, 12 de diciembre de 2022

La secretaria del Consejo de Gobierno

Mercedes Garrido Rodríguez

ANEXO

Programa Garantía Hipoteca IBAVI

1. Objeto

1. El Programa Garantía Hipoteca IBAVI (de ahora en adelante, el Programa) tiene por objeto favorecer el acceso a una vivienda en régimen de propiedad, mediante una línea de fianzas que ofrezca una cobertura temporal y parcial sobre la financiación que necesite el comprador.

2. La garantía que se presta mediante este Programa sólo se puede aplicar sobre los préstamos hipotecarios que se concedan a partir de la fecha de firma de los convenios de colaboración con las entidades financieras participantes en el Programa y con la entidad colaboradora para la gestión, la administración y el control de las garantías a la cual hace referencia el apartado 16 del Programa.

2. Régimen jurídico

Las garantías que se otorguen al amparo de este Programa se rigen por el mismo Programa y por el Decreto Ley 9/2022, de 7 de noviembre, de medidas urgentes para compensar la inflación en las Illes Balears y, con carácter supletorio, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y también por el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, y el derecho privado aplicable.

3. Tipología e importe de las garantías

1. El IBAVI otorgará una garantía de hasta el 20 % del valor de la vivienda, siempre que se cumplan los requisitos objetivos y subjetivos previstos en este Programa, y, en concreto, los requisitos establecidos en el apartado 4.

2. El importe global máximo de este Programa es de quince millones de euros (15.000.000 €).

3. Los préstamos que se suscriban con las diferentes entidades financieras tendrán, desde su formalización, la cobertura de la garantía del IBAVI en los términos que se estipulen en el convenio de colaboración correspondiente. En cualquier caso, y en cuanto a la naturaleza de esta garantía, hay que ajustarse a las disposiciones previstas para la fianza en el Código Civil, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con el reconocimiento al IBAVI del derecho de subrogación en los derechos y las garantías que tenga el acreedor ante el deudor para el caso que tenga que hacer frente a cualquiera de las operaciones garantizadas en virtud de este acuerdo.

4. El IBAVI dotará un fondo líquido diferenciado en la tesorería del IBAVI por el 50 % del importe de la línea de fianzas, afecto al pago por ejecución de las garantías prestadas. Este fondo es ampliable para adaptarse a las contingencias del ejercicio e indisponible excepto para responder de los pagos por ejecución de las garantías.

A tal efecto, el IBAVI abrirá una cuenta corriente restringida en cada una de las entidades financieras adheridas al Programa, en la que depositará el importe equivalente a las garantías concedidas, de forma que el saldo debe ser, en todo momento, como mínimo, del 50 % del riesgo vivo de las fianzas otorgadas.

4. Características de la garantía del Programa Garantía Hipoteca IBAVI

1. El IBAVI o, si procede, la entidad colaboradora, gestionará el Programa Garantía Hipoteca IBAVI en colaboración con las entidades financieras participantes (de ahora en adelante, la entidad financiera), mediante convenios de colaboración.

2. La garantía otorgada por el IBAVI sobre el préstamo hipotecario concedido por la entidad financiera será la establecida en el apartado 3.1 anterior cuando se cumplan siguientes las condiciones:

a) La financiación será de más del 80 % y hasta un máximo del 100 % —en función de la normativa y del régimen aplicable a cada entidad—, del menor valor de los dos siguientes (de ahora en adelante, precio de referencia o PR): valor de tasación (calculado en conformidad con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, o cualquier otra normativa que la complemente, la desarrolle o la sustituya) o precio de compraventa de la vivienda.

En el caso de viviendas de protección oficial o de precio tasado, hay que ajustarse a lo que dispone la normativa en la materia, en especial la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y la normativa que la desarrolla. El precio de compraventa estará sujeto a las limitaciones legales que correspondan con arreglo a las disposiciones autonómicas y estatales aplicables.

No serán objeto de financiación los tributos, ya sean directos o indirectos, que gravan las operaciones de adquisición y financiación de la vivienda.

b) Las operaciones de financiación entre adquirentes de vivienda habitual que cumplan los requisitos establecidos en este Programa y la entidad financiera se instrumentarán mediante un contrato de préstamo hipotecario financiado con fondo de la entidad financiera. La entidad financiera no podrá exigir la contratación de ningún producto o servicio bancario adicional por el otorgamiento del préstamo hipotecario.

c) La garantía hipotecaria sobre la vivienda objeto de la operación de financiación debe quedar debidamente inscrita, para que sea plenamente válida y eficaz, en el registro de la propiedad competente en el plazo máximo de seis meses desde el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de hipoteca. Los mencionados contratos de préstamo no podrán incorporar cláusulas que dificulten el funcionamiento correcto de las garantías otorgadas de acuerdo con lo que establezca el correspondiente convenio de colaboración de las entidades financieras en esta línea de garantías.

3. En el momento de la formalización, el prestatario deberá subscribir con el IBAVI la póliza de contragarantía correspondiente con intervención notarial. Esta póliza, que garantizará los importes que el IBAVI tenga que satisfacer a la entidad bancaria derivados del incumplimiento del prestatario, debe regular las actuaciones y los plazos que aplicará el IBAVI para reclamar al prestatario las cuotas impagadas desde que se produzca el primer impago.

4. En virtud de lo previsto en este Programa y para cada operación de financiación, la garantía que concede el IBAVI ante la entidad financiera evoluciona a lo largo de la vida del préstamo de acuerdo con la fórmula siguiente. El porcentaje garantizado resultante de la fórmula se aplicará al importe del principal pendiente de pago en cada momento.

$$\text{Porcentaje garantizado} = \frac{\text{Principal} - (0,8 \times \text{PR})}{\text{Principal}} \times 100$$

Principal: principal de la operación de financiación en su conjunto pendiente de pago en cada momento.

PR: precio de referencia en el momento de la formalización de la operación de financiación.

5. Además de las causas legalmente previstas para la extinción de cualquier afianzamiento, la garantía del IBAVI respecto a cada operación de financiación queda sin efecto en el momento en que el capital amortizado del préstamo sea igual a la cuantía garantizada. A partir de este momento, el IBAVI quedará totalmente liberado de la obligación de hacer frente a la garantía.

Cualquier pago del principal de la operación de financiación reducirá, en primer lugar, el capital garantizado por parte del IBAVI.

5. Precio para el otorgamiento de la garantía del Programa Garantía Hipoteca IBAVI

El otorgamiento de la garantía repercutirá un único pago, a favor del IBAVI, del 0,50 % sobre el principal garantizado. Este precio deben abonarlo los beneficiarios de la garantía, de manera anticipada, una vez concedida la garantía y antes de su formalización en la escritura pública correspondiente.



6. Compatibilidad y finalidad de la garantía

1. La garantía es compatible con cualquier otra ayuda para la adquisición de vivienda siempre que no se exceda del 100 % del coste de la actuación elegible y así lo permita la normativa reguladora de las ayudas y el derecho de la Unión Europea.
2. En caso de obtención de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien la adquisición de la vivienda, deberán destinarse a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación garantizada.
3. La garantía tiene carácter finalista, de forma que el importe del préstamo garantizado debe destinarse al pago del precio de la vivienda financiada.

7. Condiciones de acceso a la garantía

1. Podrán acogerse a esta línea de garantías las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Deberán tener la nacionalidad española o de alguno de los estados miembros de la Unión Europea o tener residencia legal en España si son personas extranjeras provenientes de países terceros (fuera de la UE).

b) Deberán acreditar una residencia continua o discontinua en las Illes Balears de un mínimo de cinco años.

c) Deberán acreditar que el conjunto de ingresos de las personas solicitantes no supera el límite de 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (de ahora en adelante, IPREM), ponderado y computado de acuerdo con lo que establece el apartado 8.

d) No podrán ser propietarias ni usufructuarias de otra vivienda en territorio español. Se exceptúa este requisito en los siguientes casos:

1.º Cuando el derecho real recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se haya obtenido por transmisión *mortis causa*.

2.º Cuando no se tenga la disponibilidad de la vivienda a causa de separación o divorcio, situaciones catastróficas o situaciones de violencia de género o por ser víctima de terrorismo.

3.º Cuando la vivienda resulte inaccesible por situaciones sobrevenidas de dependencia o discapacidad, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %.

e) Todos los titulares de la vivienda deberán ser prestatarios.

f) La vivienda deberá estar situada en las Illes Balears y deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de las personas solicitantes, como mínimo, durante todo el periodo en que sea vigente la garantía.

g) El precio de adquisición de la vivienda sin los gastos y los tributos inherentes a la adquisición, deberá ser igual o inferior a 270.151,20 euros.

h) El precio de adquisición a que hace referencia la letra g) de este apartado deberá incluir las plazas de aparcamiento, trastero o cualquier otro anexo que lleve aparejado la vivienda.

8. Cómputo del umbral de renta

La determinación de los ingresos de las personas solicitantes deberá atenerse a los siguientes criterios:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general sumada a la base imponible del ahorro, reguladas en la legislación vigente del impuesto sobre la renta de las personas físicas, correspondientes al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al último periodo impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de la financiación. La cuantía resultante se convertirá en el número de veces del IPREM que corresponda al periodo a que se refieran los ingresos evaluados, referido a catorce pagas.

b) Los ingresos resultantes de lo que dispone la letra a) no podrán superar el límite de 6,5 veces el IPREM ponderado con el coeficiente autonómico correspondiente de acuerdo con el siguiente cuadro:

Número de prestatarios	Coeficiente autonómico	IPREM 2021/coeficiente	6,5 IPREM 2021 ponderado
1	0,90	7.908,60 €/0,90 = 8.787,33	57.117,67 €
2 o más	0,80	7.908,60 €/0,80 = 9.885,75	64.257,38 €



El importe del IPREM se actualizará anualmente conforme a la normativa aplicable.

9. Acreditación de las condiciones de acceso a la garantía

1. Las personas solicitantes deberán acreditar ante la entidad financiera que cumplen los requisitos de acceso a la garantía establecidos en el apartado 7 de este Programa. A tal efecto, deberán presentar, ante la entidad financiera, los documentos necesarios de acreditación establecidos en el correspondiente convenio de colaboración suscrito entre el IBAVI y las entidades financieras al cual se refiere el apartado 4.1 de este Programa.

Como mínimo, deben presentarse los siguientes documentos:

- a) Solicitud y declaración responsable conforme al modelo que se establezca y que se publicará en la página web del IBAVI.
- b) Documento nacional de identidad o documento de identificación de extranjero de las personas solicitantes.
- c) Declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas o certificado de ingresos emitido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de las personas solicitantes, correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al último periodo impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de la financiación, de las personas solicitantes.
- d) Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de las personas solicitantes.
- e) Contrato de opción de compra, reserva o compraventa de la vivienda para el cual se solicita la garantía. En el supuesto de que el objeto de la compraventa sea vivienda de protección oficial o de precio tasado, deberá aportarse el contrato visado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura como acreditación del cumplimiento de los requisitos para acceder a este tipo de viviendas.
- f) Declaración relativa a la consulta y el tratamiento de datos personales de las personas solicitantes, de acuerdo con el modelo que se establezca, el cual se publicará en la página web del IBAVI. Esta declaración debe referirse al consentimiento para el tratamiento de los datos por parte del IBAVI o de la entidad colaboradora designada para actuar en su nombre, como también a la no oposición para que puedan consultar los datos necesarios para la comprobación del acceso adecuado a la garantía.
- g) Certificado de empadronamiento de las personas solicitantes acreditativo de la antigüedad en el Padrón de habitantes de las Illes Balears.
- h) En el supuesto de que el objeto de la compraventa sea vivienda de protección oficial o precio tasado, certificado vigente o documento acreditativo del precio máximo de venta autorizado.

2. Asimismo, y en el caso de viviendas libres, a fin de determinar el importe de la garantía, se presentará una tasación efectuada de conformidad con el artículo 13 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

10. Presentación de solicitudes y formalización de los préstamos

1. La solicitud y los documentos a que hace referencia el apartado 9 anterior deben presentarse ante la entidad financiera, y los préstamos correspondientes deben formalizarse, siempre que se disponga de la autorización correspondiente antes del 31 de diciembre de 2024 y siempre que no se haya agotado el importe global máximo destinado a esta línea de garantías a que hace referencia el apartado 3.2 del Programa.
2. La entidad financiera solo concederá los préstamos sujetos a la garantía prevista en el Programa a las personas solicitantes que, una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos correspondientes, hayan obtenido la resolución favorable del IBAVI.

11. Procedimiento aplicable a la concesión de las garantías

1. Corresponde al IBAVI o, en su nombre, a la entidad colaboradora que se designe a tal efecto, la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos para acceder a la garantía de este Programa sobre la base de la información aportada por las personas solicitantes a la entidad financiera.
2. Una vez comprobado el cumplimiento de los mencionados requisitos, el órgano instructor, o la entidad colaboradora, elevará al presidente del IBAVI una propuesta de resolución de concesión o de denegación de la solicitud de la garantía, que debe ser motivada. En caso de concesión, se indicarán, como mínimo, la identificación de las personas beneficiarias de la garantía, el importe de la garantía, la identificación de la entidad financiera que otorga el préstamo hipotecario y la justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en este Programa. En caso de denegación, se indicarán los motivos.
3. El procedimiento finalizará mediante una resolución del presidente del IBAVI de concesión o de denegación de la garantía.
4. Una vez otorgada la garantía, un representante del IBAVI con poderes suficientes al efecto intervendrá en el otorgamiento de la escritura pública a que se refiere el apartado 4.3 de este Programa.



12. Obligaciones de las personas beneficiarias

Las personas beneficiarias estarán obligadas a:

- a) Someterse a las actuaciones de comprobación, verificación y control financiero que lleven a cabo los órganos competentes, aportando toda la información que les sea requerida en el ejercicio de las actuaciones mencionadas.
- b) Comunicar inmediatamente, incluso durante la tramitación de la solicitud, a la entidad financiera que realice esta tramitación cualquier modificación de las condiciones que puedan determinar la pérdida sobrevenida de la garantía o el derecho a acceder a ella.
- c) Comunicar la obtención de cualesquiera subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien la adquisición de la vivienda.
- d) Utilizar la garantía para la finalidad para la cual se conceda y conservar los documentos justificativos del cumplimiento de dicha finalidad.
- e) Estar al corriente de pago de las liquidaciones correspondientes al coste de la garantía y de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

13. Comisión de Seguimiento del Programa

Con el fin de resolver las dudas que puedan plantearse en la interpretación y ejecución de este Programa, se crea una comisión de seguimiento, que debe estar integrada por un representante de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, un representante de la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio, un representante del IBAVI, un representante de la entidad colaboradora y un representante de cada una de las entidades financieras que se adhieran al Programa.

Esta Comisión debe velar por el cumplimiento del Programa y resolver las dudas que surjan en la interpretación y en la aplicación del Programa y de los convenios que se deriven con la entidad colaboradora y con las entidades financieras.

Esta Comisión debe reunirse, como mínimo, con periodicidad anual.

14. Seguimiento y control de las garantías

1. En el convenio que se suscriba entre el IBAVI y las entidades financieras debe preverse que las dudas que se deriven de su interpretación y ejecución deben resolverse en el seno de la comisión de seguimiento prevista en el apartado 13 de este Programa.
2. La entidad financiera deberá conservar la documentación acreditativa de los requisitos de elegibilidad de las personas a quienes se ha concedido el préstamo garantizado durante toda la vida de la garantía, y ponerla a disposición del IBAVI o de la entidad colaboradora designada a tal efecto, con su requerimiento previo.
3. El IBAVI, o la entidad colaboradora, podrá verificar en todo momento que los préstamos garantizados se han otorgado a personas que cumplan los requisitos de elegibilidad para obtenerlos, como también que el importe de dichos préstamos se ha destinado a la finalidad para la cual se han otorgado.

15. Incumplimientos

El incumplimiento total o parcial de los requisitos establecidos en este Programa y en otras normas aplicables puede dar lugar a la cancelación de la garantía y a la consiguiente liberación del IBAVI como fiador.

16. Entidad colaboradora

1. Es entidad colaboradora de la gestión, la administración y el control de las garantías previstas en este Programa aquella que, actuando en nombre y por cuenta del IBAVI, colabore en la concesión, la formalización, la gestión, la comprobación, el seguimiento y la liquidación de las garantías.
2. El procedimiento de selección de la entidad colaboradora lo iniciará de oficio el IBAVI y se tramitará en régimen de concurrencia, de acuerdo con los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no-discriminación.
3. La entidad colaboradora seleccionada suscribirá un convenio de colaboración con el IBAVI, en el que se establecerán las condiciones y las obligaciones asumidas por la entidad colaboradora.
4. No se exige la constitución de garantías por parte de la entidad colaboradora.