



## **GUÍA dos requisitos da moratoria no pagamento das vivendas de promoción pública en réxime de compravenda con garantía hipotecaria a favor do Instituto Galego da Vivenda e Solo para contribuír a minimizar o impacto económico e social do COVID-19.**

A lei de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS), Lei 3/1988, do 27 de abril (Diario Oficial de Galicia do 10 de maio de 1988) outórgalle ao organismo no seu artigo 2 personalidade xurídica e patrimonio propios, autonomía administrativa e económica e plena capacidade de obrar con los instrumentos do Dereito Público e Privado para o cumprimento das súas finalidades. Podendo para elo, adquirir, vender, posuír, reivindicar, permutar, ceder gratuitamente ou mediante prezo, arrendar ou administrar o seu patrimonio. Así mesmo, poderá constituír, modificar, pospoñer e cancelar hipotecas e demais dereitos reais; conceder créditos, empréstitos e celebrar contratos.

Correspóndelle a realización da política de vivenda e solo da Xunta de Galicia, e dentro das súas funcións están a promoción pública de vivendas protexidas e das súas edificacións complementarias, a administración, xestión, conservación e disposición do seu patrimonio de solo, vivendas, locais de negocio, edificacións complementarias e terreos da súa propiedade, así como a xestión de todos os dereitos e obrigas que por subrogación nas funcións do extinto Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda foron adscritos ao seu patrimonio e de todos os inmobles transferidos polo Real Decreto 1926/1985, de 11 de setembro, sobre traspasos de funcións e servizos do Estado á Comunidade Autónoma de Galicia en materia de patrimonio arquitectónico, control da calidade da edificación e vivenda (BOE núm. 253 do 22 de outubro de 1985).

No desenvolvemento destas competencias e funcións o organismo ten constituído un parque público de vivendas e locais que xestiona coa finalidade de incorporalos ao tráfico

xurídico. Para elo procede á súa venda (con e sen garantía hipotecaria), alugueiro, e adxudicación naqueles outros tipos de transmisión de dereitos reais que lle autoriza a súa normativa sectorial.

A Lei 8/2012 de Vivenda de Galicia, de 29 de xuño (Diario Oficial de Galicia número 141, de 24 de xullo de 2012) actualmente en vigor, estableceu expresamente no seu artigo 54 a posibilidade por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo de establecer aprazamentos ou fraccionamentos de pagamento de xeito excepcional, no caso de imposibilidade acreditada de pagamento das vivendas de promoción pública por unha situación transitoria de precariedade económica, consonte as condicións que se determinen regulamentariamente, na liña que ven mantendo o organismo xa desde o ano 1995, de flexibilización dos pagos de débedas atrasadas por parte dos adxudicatarios de vivendas de promoción pública.

No Boletín Oficial do Estado (en diante, BOE) número 73, do 18 de marzo de 2020, publicouse o Real decreto lei 8/2020, do 17 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes extraordinarias para facer fronte ao impacto económico e social do COVID-19, que no seu Capítulo I establece Medidas de apoio aos traballadores, familias e colectivos vulnerables, regulando no apartado IV, artigos 7 a 16 medidas específicas relativas á moratoria da débeda hipotecaria para a adquisición da vivenda habitual.

A continuación, no BOE número 91, do 1 de abril de 2020, publicouse o Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte ao COVID-19.

Dita norma inclúe nos seus artigos 16, 17 e 18 a definición de vulnerabilidade económica aos efectos da moratoria hipotecaria e do crédito de financiamento non hipotecario, a acreditación das condicións subxectivas.

O artigo 19 concreta a moratoria da débeda hipotecaria dos artigos 7 a 16 ter do Real decreto lei 8/2020, e os artigos 21 a 27 pasan a regular a suspensión das obrigas derivadas dos contratos de crédito sen garantía hipotecaria.

Esta Guía axústase ao disposto no Real decreto lei 8/2020, do 17 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes extraordinarias para facer fronte ao impacto económico e social do COVID-19, no Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte ao COVID-19; na Lei 8/2012 de Vivenda de Galicia, de 29 de xuño; e na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

## MEDIDAS

### ***Obxecto e finalidade***

1. Este documento ten por obxecto informar da medida de moratoria nos pagamentos respecto das vivendas adxudicadas en compravenda con garantía hipotecaria que conste inscrita no Rexistro da Propiedade a favor do Instituto Galego da vivenda e Solo, como consecuencia da COVID-19.
2. Esta medida é complementarias a calquera tipo de axudas a persoas afectadas pola COVID 19.

### ***Ámbito de aplicación***

Aa medidas son de aplicación unicamente ás persoas adxudicatarias de vivendas de promoción pública no réxime citado no apartado anterior.

### ***Solicitudes***

Os adxudicatarios de vivendas de promoción pública en réxime de compravenda con garantía hipotecaria deberán presentar a solicitude de moratoria ante a entidade financeira que lles concedera a hipoteca ou ante o Instituto Galego da vivenda e Solo. Procederá solicitar ante o Instituto Galego da vivenda e Solo unicamente caso de ter asinado directamente co organismo a escritura con garantía hipotecaria, ou no caso de ter sido cedido o crédito hipotecario pola entidade financeira a este organismo en documento público.

A solicitude poderá presentarse ata 15 días hábiles despois da finalización do estado de alarma e darase resposta por parte da entidade acreedora en 15 días a partir da presentación.

Cando a solicitude proceda ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo por terse asinado a hipoteca directamente co organismo, poderá realizarse mediante a presentación do modelo que se incorpora como anexo. Deberá dirixirse á Dirección Técnica Xestión do Patrimonio, Fianzas e Inspección do IGVS.

Poderanse presentar as solicitudes presencialmente en calquera dos lugares e rexistros establecidos na normativa reguladora do procedemento administrativo común.

Para a presentación electrónica das solicitudes poderá empregarse calquera dos mecanismos de identificación e sinatura admitidos pola sede electrónica da Xunta de Galicia, incluído o sistema de usuario e clave Chave365 (<https://sede.xunta.gal/chave365>).

Se a solicitude presentada non reúne os requisitos exixidos, requirirase á persoa solicitante para que no prazo de dez días hábiles a emende ou achegue os documentos preceptivos, e advertiráselle que, no caso de non atender o requirimento, se considerará que desiste da súa petición, de acordo co establecido no artigo 68 da Lei 39/2015, do 1 de outubro.

Non será necesario achegar os documentos que xa fosen presentados anteriormente. Para estes efectos, a persoa interesada deberá indicar en que momento e ante que órgano administrativo foron presentados. Presumirase que o acceso a estes documentos é autorizado polas persoas interesadas coa sinatura do formulario, salvo que conste neste procedemento a súa oposición expresa.

No suposto de que exista a imposibilidade material de obter o documento, o IGVS poderá requirirille á persoa solicitante a acreditación por outros medios. De conformidade co establecido nos artigos 45 e 46 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, os requirimentos de emenda poderanse facer mediante publicación no DOG e producirán os mesmos efectos que a notificación individualizada.

### **Requisitos**

1. Será requisito para a concesión da moratoria que a persoa solicitante se atope en situación de vulnerabilidade económica nos termos definidos no apartado seguinte.
2. Entenderase como vulnerabilidade económica o cumprimento conxunto das seguintes condicións, sempre que sexan como consecuencia da emerxencia sanitaria ocasionada pola Covid-19, e nos termos do disposto no Real decreto-lei 11/2020 e Real decreto-lei 8/2020:
  - a) Que o potencial beneficiario sexa traballador que pase a estar en situación de desemprego ou empresario ou profesional que sufra unha perda substancial de ingresos ou unha caída substancial das súas vendas do 40 %.
  - b) Que o esforzo económico da unidade familiar a consecuencia da emerxencia sanitaria para o pago da carga hipotecaria se tivera multiplicado alo menos por 1,3.
  - c) Que se reúnan os requisitos de ingresos máximos por unidade familiar establecidos no artigo 16 do Real Decreto-Lei 11/2020, que se detallan a continuación, correspondentes ao mes anterior á solicitude.

O límite máximo de ingresos é o seguinte, segundo as condicións dos membros da unidade familiar:

INGRESOS MÁXIMOS <sup>1</sup>	INCREMENTOS <sup>2</sup>	CONDICIÓN
3 IPREM 1.613,52 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 53,78 € por fillo</li> <li>• 53,78 € por persoa maior de 65 anos</li> <li>• 80,67 por fillo (familias monoparentais)</li> </ul>	Aplicables con carácter xeral
4 IPREM 2.151,36 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 53,78 € por fillo</li> <li>• 53,78 € por persoa maior de 65 anos</li> <li>• 80,67 por fillo (familias monoparentais)</li> </ul>	Aplicable cando 1 membro da unidade familiar cumpra unha destas condicións: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Teña declarada discapacidade superior ao 33 %</li> <li>✓ Estea en situación de dependencia</li> <li>✓ Padeza enfermidade que o incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar unha actividade laboral</li> </ul>
5 IPREM 2.689,20 €	-	Aplicable cando o—debedor hipotecario cumpra unha destas condicións: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Parálise cerebral</li> <li>✓ Enfermidade mental</li> <li>✓ Discapacidade intelectual, cun grado recoñecido igual ou superior ao 33%.</li> <li>✓ Discapacidade física ou sensorial, cun grado recoñecido igual ou superior ao 65%</li> <li>✓ Enfermidade grave que incapacite acreditadamente, á persoa ou ao seu cuidador, para realizar unha actividade laboral</li> </ul>

<sup>1</sup> IPREM Mensual: 537,84 € / IPREM Anual - 12 pagas: 6.454,03 € / IPREM Anual - 14 pagas: 7.519,59 €

<sup>2</sup> O Real Decreto establece que os incrementos serán de 0,1 veces IPREM por fillo ou persoa maior de 65 anos e de 1,5 veces o IPREM por fillo no caso de familias monoparentais. Na táboa indícase en euros para facilitar a comprensión

Considerase unidade familiar a composta polo solicitante, o seu cónxuxe no separado legalmente ou parella de feito inscrita, os fillos con independencia da súa idade que residan na vivenda, incluíndo os vinculados por unha relación de tutela, garda ou acollemento familiar, e o seu cónxuxe non separado legalmente ou parella de feito inscrita, que residan na vivenda.

d) Que o custe mensual da hipoteca sumado ao dos subministros básicos para a mesma (auga corrente, electricidade, gas, gasóleo para calefacción, servizos de telecomunicación fixa e móbil e posibles contribucións á comunidade de propietarios) sexan iguais ou superiores ao 35% dos ingresos netos mensuais que perciba o conxunto de membros da unidade familiar.

### **Documentación**

1. Xunto coa solicitude de moratoria, deberá presentarse a seguinte documentación:

a) Situación de desemprego: certificado expedido pola entidade xestora das prestacións. Debe constar a contía mensual percibida en concepto de prestacións ou subsidios por desemprego.

b) Cese de actividade dos traballadores por conta propia: certificado da Axencia Estatal da Administración Tributaria ou do órgano competente da Comunidade Autónoma sobre a base da declaración de cese de actividade realizada polo interesado.

c) Acreditación do número de persoas que habitan na vivenda habitual:

-Libro de familia ou documento acreditativo de parella de feito.

-Certificado de empadramento relativo ás persoas empadroadas na vivenda, con referencia ao momento da presentación dos documentos acreditativos e aos seis meses anteriores.

d) Acreditación de discapacidade ou dependencia: Declaración de discapacidade, de dependencia ou de incapacidade permanente para realizar una actividade laboral.

e) Acreditación da titularidade dos bens:

-Nota simple informativa do servizo de índices do Rexistro da Propiedade de todos os membros da unidade familiar.

f) Declaración responsable do debedor ou debedores relativa ao cumprimento de todos os requisitos esixidos para considerarse sen recursos económicos suficientes segundo o Real decreto-lei 8/2020.

2. Se a persoa solicitante non puidera achegar algún dos documentos requiridos, poderá substituílo por unha declaración responsable que inclúa a xustificación expresa dos motivos, relacionados coas consecuencias da crise do COVID-19, que lle impiden a súa achega. Tras a perda de vixencia do estado de alarma e das súas prórrogas disporá dun prazo dun mes, contado desde o seguinte ao da finalización da vixencia do estado de alarma para a achega dos documentos antes sinalados que non facilitase.

### ***Efectos da solicitude de moratoria***

Os efectos da moratoria serán os seguintes:

a) Suspensión do pago da hipoteca durante o prazo de tres meses e a conseguinte non aplicación durante o período de vixencia da moratoria da cláusula de vencemento anticipado por impago.

b) Alongarase o prazo de amortización da hipoteca tantos meses como estivo suspendido o pago. Non se aplicarán xuros moratorios por ese período.

c) Outorgarase nova escritura pública, na que se recollerán os novos cambios realizados na forma de pagamento, que se inscribirá no Rexistro da Propiedade. Os gastos correrán por conta do acreedor.

### ***Causas de inadmisión de solicitudes***

Inadmitirase a solicitude cando non veña acompañada da documentación que se sinala nesta resolución, así como cando se presentase fóra do prazo establecido.

### ***Órganos competentes para instruír e resolver o procedemento e recursos***

A instrución do procedemento de concesión é competencia da Dirección Técnica de Xestión do Patrimonio, Fianzas e Inspección do IGVS.

Correspóndelle á persoa titular da Dirección Xeral do IGVS resolver sobre a concesión da moratoria.



Contra a resolución ditada pola persoa titular da Dirección Xeral do IGVS poderase interpor recurso de alzada ante a persoa titular da Consellería de medio Ambiente, Territorio e Vivenda. O prazo de interposición deste recurso será dun mes, contado desde o día seguinte ao da súa notificación.

### ***Notificacións***

As notificacións de resolucións e demais actos administrativos realizaranse preferentemente por medios electrónicos. A persoa interesada deberá manifestar expresamente na súa solicitude a modalidade escollida para a notificación (electrónica ou en papel).

As notificacións que se practiquen en papel tamén estarán á disposición da persoa interesada a través da sede electrónica da Xunta de Galicia, para que poida acceder ao seu contido de forma voluntaria.

As notificacións electrónicas realizaranse mediante o Sistema de notificación electrónica de Galicia-Notifica.gal, dispoñible a través da sede electrónica da Xunta de Galicia (<https://sede.xunta.gal>). Este sistema remitiralles ás persoas interesadas avisos da posta á disposición das notificacións á conta de correo e/ou teléfono móbil que consten na solicitude. Estes avisos non terán, en ningún caso, efectos de notificación practicada e a súa falta non impedirá que a notificación sexa considerada plenamente válida.

As notificacións por medios electrónicos entenderanse practicadas no momento en que se produza o acceso ao seu contido e entenderanse rexeitadas cando transcorran dez (10) días naturais desde á posta á disposición da notificación sen que se acceda a ela.

Se o envío da notificación electrónica non fora posible por problemas técnicos, o Instituto Galego da Vivenda e Solo practicará a notificación por calquera outro medio dos previstos na normativa reguladora do procedemento administrativo común.

### ***Información básica sobre protección de datos persoais***

Os datos persoais obtidos neste procedemento serán tratados na súa condición de responsable pola Xunta de Galicia-IGVS, coas finalidades de levar a cabo a tramitación

administrativa que derive da xestión deste procedemento e a actualización da información e contidos da Carpeta cidadá.

O tratamento dos datos baséase no cumprimento dunha misión de interese público ou no exercicio de poderes públicos, conforme a normativa recollida na ficha do procedemento incluída na Guía de procedementos e servizos, no propio formulario anexo e nas referencias recollidas en <https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos>. Con todo, determinados tratamentos poderanse fundamentar no consentimento das persoas interesadas, circunstancia que se reflectirá no dito formulario.

Os datos serán comunicados ás administracións públicas no exercicio das súas competencias, cando sexa necesario para tramitar e resolver os seus procedementos ou para que a cidadanía poida acceder de forma integral á información relativa a unha materia.

As persoas interesadas poderán acceder, rectificar e suprimir os seus datos, así como exercer outros dereitos ou retirar o seu consentimento, a través da sede electrónica da Xunta de Galicia ou presencialmente nos lugares e rexistros establecidos na normativa reguladora do procedemento administrativo común, segundo se explicita na información adicional recollida en <https://www.xunta.gal/proteccion-datos-persoais>.

### ***Efectos da moratoria***

Producirá efectos con eficacia retroactiva dende o 1 de abril de 2020.