



## **GUÍA de requisitos da moratoria no pagamento das vivendas de promoción pública e dos locais de negocio propiedade 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, empréstimos 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.

Dispón dun parque público de vivendas en alugamento que supera as 3.000. As vivendas de promoción pública se adxudican en alugamento a unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 IPREM.

Mensualmente o IGVS emite os correspondentes recibos que son pasados ao cobro dos adxudicatarios, unha parte importante deles mediante domiciliación na correspondente conta bancaria.

Coa finalidade de causar o menor prexuízo a estes adxudicatarios, que xa están en situación moi vulnerable, este organismo procedeu no mes de abril de 2020 a dar de baixa con carácter temporal os cobros por domiciliación bancaria das rendas de alugamento de este tipo de vivendas.

Dita medida prolongarase durante todo o período de vixencia das medidas excepcionais xa adoptadas o que se poidan acordar en adiante polo Goberno do Estado ou pola Xunta de Galicia en relación con esta pandemia.

Esta medida afecta tamén aos locais comerciais que o IGVS ten alugado a particulares ou asociacións e complementan a nivel autonómico as acordadas polo goberno do Estado.

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. O seu artigo 1 regula a suspensión do procedemento de desafuzamento e dos lanzamentos para fogares vulnerables sen alternativa habitacional, e no artigo 3 a moratoria da débeda arrendaticia, establecendo no artigo 4 a aplicación automática da dita moratoria no suposto de grandes tenedores e empresas ou entidades públicas de vivenda, dentro da Sección 1ª de Medidas dirixidas a familias e colectivos vulnerables, Capítulo I relativo a medidas de apoio aos traballadores , consumidores, familias e colectivos vulnerables.

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

Pola súa parte, o Real decreto lei 15/2020, do 21 de abril, de medidas urxentes complementarias para apoiar á economía e o emprego, ademais de modificar varios artigos do Real decreto Lei 11/2020, incorpora no seu Capítulo I medidas específicas para reducir os custes de pymes e autónomos, regulando unha moratoria para o pago dos contratos de arrendamento para uso distinto do de vivenda, de aplicación automática no suposto de grandes tenedores.

Como consecuencia da súa publicación, acordouse no ámbito da CCAA de Galicia, non pasar ao cobro por domiciliación os recibos xerados respecto de vivendas e locais propiedade do IGVS durante o período de duración do estado de alarma acordado polo Estado. E procedeuse a elaborar e publicar na web do organismo unhas guías destiñadas a ofrecer á cidadanía información sobre a moratoria nos pagamentos. Polo que aos locais se refire, buscouse con esta medida contribuír a axudar a aqueles autónomos, pequenas empresas e asociacións que ocupan este tipo de locais precisamente por

entender que non están en situación de poderse costear a compra dun local ou arrendalo no mercado inmobiliario.

As medidas de cobro efectivo quedaron en suspenso durante dito período.

A situación económica dos colectivos beneficiarios destas vivendas (que se corresponden na súa meirande parte a unidades de convivencia que non superan os ingresos de 2,5 veces o IPREM) tivo que verse especialmente afectada como consecuencia da crise sanitaria ocasionada polo COVID-19 e a declaración do estado de alarma realizada mediante o Real decreto 463/2020, do 14 de marzo, pola súa especial vulnerabilidade, xa que os ingresos máximos para o acceso a este tipo de vivendas son moi baixos. Polo que a previsible evolución da economía a raíz desta pandemia e a vulnerabilidade destas unidades de convivencia aconsellan establecer medidas para facilitar o pagamento dos recibos de pago dos inmobles adxudicados, que se tiveran xerado durante os últimos meses.

Estas medidas axústanse 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, no Real decreto lei 15/2020, do 21 de abril, de medidas urxentes complementarias para apoiar á economía e o emprego; 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. Esta guía define os procedementos da moratoria nos pagamentos dos alugueiros e compravendas de vivendas de promoción pública e de locais comerciais do Instituto Galego da vivenda e Solo en réxime de alugueiro, como consecuencia da COVID-19

2. Estas medidas son complementarias a calquera tipo de axudas a persoas afectadas pola COVID 19.

### ***Ámbito de aplicación das medidas***

Estas medidas son de aplicación ás persoas adxudicatarias de vivendas de promoción pública en compravenda sen garantía hipotecaria, ás persoas adxudicatarias de vivendas de promoción pública en réxime de alugueiro, e ás persoas adxudicatarias de locais de negocio propiedade do IGVS en réxime de alugueiro.

### ***Pago da renda de alugueiro de locais de negocio propiedade do IGVS***

1. A moratoria do pago da renda prodúcese de xeito automático, sen necesidade de mediar solicitude por parte das persoas arrendatarias, e afectará ao período temporal que abrangue do mes de abril de 2020 ao resto das mensualidades do período do estado de alarma, co límite de 4 establecido no Real Decreto-lei 15/2020.

2. A renda de dito período aprázase sen penalización nin xuros mediante o seu fraccionamento nun prazo de 2 anos a partires de que se acorde o levantamento do estado de alarma. O procedemento de concesión do fraccionamento iníciase de oficio mediante esta resolución.

Non obstante, poderá solicitarse o seu pago íntegro.

### ***Pago da renda de alugueiro de vivendas de promoción pública***

1. Procédese á moratoria automática da débeda arrendaticia xerada durante o período de vixencia do estado de alarma para todos os adxudicatarios de vivendas de promoción pública a contar desde o mes de abril de 2020. Non obstante, os recibos non cobrados estarán durante o estado de alarma a disposición dos adxudicatarios en ABANCA, entidade financeira colaboradora na xestión de cobros co IGVS, co obxectivo de que quen o desexe poida efectuar o pago en lugar de pagar os recibos fraccionados.

2. Unha vez rematado o estado de alarma, as contías non abonadas de ditas mensualidades fraccionaranse para o seu pago sen xuros durante o prazo de 3 anos, sen necesidade da presentación de documentación, a non ser que se requira a súa posterior achega para a verificación do cumprimento de requisitos establecidos no Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo.

O procedemento de concesión do fraccionamento iníciase de oficio mediante esta resolución. Non obstante, quen o desexe poderá solicitar o seu pago íntegro.

***Pago de recibos de vivendas de promoción pública en réxime de compravenda sen garantía hipotecaria e acceso diferido á propiedade.***

1. No caso de vivendas de promoción pública adxudicadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo en compravenda sen garantía hipotecaria e acceso diferido á propiedade, a aplicación da moratoria no pago das mensualidades tamén será automática e aplícase dende o mes de abril de 2020 a todas as vivendas así adxudicadas.

Os adxudicatarios non necesitan solicitala nin presentar documentación. O procedemento de concesión do fraccionamento iníciase de oficio mediante esta resolución. Non obstante, quen o desexe poderá solicitar o seu pago íntegro.

2. A moratoria consistirá na suspensión do pago durante tres meses. As mensualidades cuxo pago quede suspendido serán pasadas ao cobro, fraccionadas unha vez remate o período de alarma durante o prazo de 3 anos, co límite da data de amortización do crédito prevista no contrato asinado.

***Pago de recibos de vivendas de promoción pública en réxime de compravenda con garantía hipotecaria.***

1. 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 ben ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo.

2. Procederá solicitar ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo no caso de terse asinado directamente co organismo a escritura con garantía hipotecaria que conste inscrita no Rexistro da Propiedade ou no caso de ter sido cedido o crédito hipotecario por entidade financeira a este organismo.

3. A solicitude de moratoria deste tipo de vivendas achegarase seguindo o procedemento establecido en resolución específica desta dirección xeral pola que se establecen os 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.

#### *Efectos das medidas*

Esta moratoria producirá efectos con eficacia retroactiva dende o 1 de abril de 2020.