

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

1804

Acord del Consell de Govern de 21 de febrer de 2025 pel qual s'aprova el text consolidat del Programa Garantia Hipoteca IBAVI per facilitar l'accés a l'habitatge en règim de propietat

L'article 12.3 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, en la redacció que en fa la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, disposa que les institucions pròpies de la comunitat autònoma de les Illes Balears, per complir les finalitats que els són pròpies i en el marc de les competències que els atribueix l'Estatut, han de promoure, com a principis rectors de la política econòmica i social, el desenvolupament sostenible encaminat a la plena ocupació, la cohesió social i el progrés científic i tècnic, de manera que s'asseguri a tota la ciutadania l'accés als serveis públics i el dret a l'habitatge.

L'article 22 de l'Estatut d'autonomia estableix que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears, i que s'han de regular per llei els ajuts per promoure aquest dret, especialment a favor de determinats col·lectius. Aquest precepte ha estat objecte de desplegament mitjançant la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, en l'exercici, així mateix, de la competència exclusiva que té la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 30 de l'Estatut d'autonomia.

En desplegament d'aquest mandat de l'Estatut d'autonomia, s'autoritza, amb caràcter urgent, mitjançant el Decret llei 9/2022, de 7 de novembre, de mesures urgents per compensar la inflació a les Illes Balears, al Consell de Govern l'aprovació d'un programa de fiances denominat *Programa Garantia Hipoteca IBAVI* que afavoreixi l'accés a un habitatge en règim de propietat mitjançant l'oferiment d'una cobertura temporal i parcial, en forma de fiança de l'Institut Balear de l'Habitatge, sobre el finançament que necessiti el comprador, amb un import màxim de 15.000.000 d'euros, sens perjudici que es pugui ampliar mitjançant un acord del Consell de Govern.

En compliment del Decret llei esmentat, el 12 de desembre de 2022, el Consell de Govern va aprovar el Programa Garantia Hipoteca IBAVI amb les condicions concretes que es desplegaven en l'annex de l'Acord (BOIB núm. 162, de 13 de desembre).

El Programa fou modificat per Acord del Consell de Govern de 6 de març de 2023, a l'efecte d'aclarir la condició de fixació d'un preu per a l'atorgament de la garantia d'un 0,5 % sobre el principal garantit.

Atesos els resultats del desenvolupament del Programa Garantia Hipoteca IBAVI que evidencien la bona acceptació del producte entre la ciutadania de les Illes Balears, especialment entre els joves, per Acord del Consell de Govern de 13 de desembre de 2024, es modificà novament el Programa, per ampliar l'import màxim d'aquest, que passa a ser de 30.000.000 d'euros, i el termini de presentació de sol·licituds i formalització dels préstecs fins abans de l'1 de febrer de 2028.

L'evolució del mercat de l'habitatge a les Illes Balears dificulta a la ciutadania l'accés a l'habitatge, especialment als joves i altres col·lectius que, encara que disposin d'autonomia econòmica i certa solvència, no disposen de l'estalvi suficient per accedir-hi. Per pal·liar i coadjuvar a minimitzar aquests efectes, el Govern de les Illes Balears està impulsant un conjunt de mesures, entre elles, el Programa Garantia Hipoteca IBAVI, el qual, al llarg del seu desenvolupament, ha evidenciat la necessitat de redirigir les condicions per adaptar-lo a la realitat econòmica i social actual.

El 12 de febrer de 2025, el director gerent de l'IBAVI va emetre la Memòria justificativa relativa a la necessitat de modificar les condicions del Programa Garantia Hipoteca IBAVI. Justifica la necessitat d'aprovar unes noves condicions en relació amb els aspectes següents: la flexibilització i graduació del percentatge de la garantia sobre el préstec hipotecari de l'habitatge per permetre l'aplicació del tipus màxim del 20 % per a sol·licitants inclosos en determinats col·lectius i el 15 % per a la resta de sol·licitants; l'increment del preu màxim d'adquisició de l'habitatge; l'actualització dels ingressos dels sol·licitants i còmput del llindar de renda; la reducció del percentatge del dipòsit al compte restringit al 25% de l'import de les garanties concedides i afecte al pagament per execució de les garanties prestades en lloc del 50 % inicial; i l'establiment d'un règim jurídic transitori.

En relació amb la flexibilització i graduació del percentatge de la garantia sobre el préstec hipotecari de l'habitatge concedit per l'entitat financera, es permet l'aplicació del tipus màxim del 20 % per a aquelles persones sol·licitants que, a més de complir les condicions del Programa establertes en l'apartat 7, acreditin complir un o més dels requisits següents en el moment de la presentació de la sol·licitud:

- Edat inferior a 40 anys
- Família nombrosa de qualsevol grau
- Família monoparental

- Persones discapacitades o amb persones amb discapacitat a càrrec seu.

Per a la resta de persones sol·licitants que compleixin les condicions establertes a l'apartat 7 del Programa, la garantia serà del 15 %.

La realitat actual i els indicadors disponibles mostren que les dificultats per accedir a un habitatge en propietat s'agregen per a aquells sectors de la ciutadania que encara que gaudeixen d'estabilitat laboral i solvència econòmica no disposen de l'estalvi previ suficient o que han de fer un sobreesforç per la compra d'habitatge, situació en què es troben els joves, les famílies nombroses i les famílies monoparentals, els discapacitats o aquells que tenen discapacitats a càrrec seu.

En relació amb l'increment del preu màxim d'adquisició de l'habitatge esdevé necessari adaptar el Programa a l'increment de preus de venda dels habitatges dels darrers anys, la qual cosa ha provocat que una gran part dels ciutadans no s'hagin pogut beneficiar d'aquest Programa. D'aquesta forma, i amb la finalitat d'arribar a un col·lectiu més ampli de beneficiaris, es proposa incrementar el preu màxim al valor màxim d'un habitatge sotmès a algun règim de protecció, incloent els seus annexos. En conseqüència, el preu màxim dels habitatges que es puguin acollir a les condicions del Programa Garantia Hipoteca IBAVI no pot superar el preu de 382.744,84 €, que s'actualitzarà cada any per acord del Consell de Govern, d'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatges de les Illes Balears.

També entre les noves condicions del Programa es troba l'actualització dels ingressos dels sol·licitants conformement a l'IPREM 2023.

La reducció del percentatge del dipòsit al compte restringit al 25 % de l'import de les garanties concedides i afecte al pagament per execució de les garanties prestades en lloc del 50 % inicial, neix de la pròpia evolució del Programa, que ha tingut una molt bona acollida, i ha demostrat la cura amb què els beneficiaris atenen els pagaments de les quotes del préstec, fins al punt d'inexistència absoluta d'impagaments. Això aconsella que no s'immobilitzi una quantitat tan elevada de doblers públics i la seguretat que un import menor és més que suficient perquè romangui garantit el risc per l'IBAVI davant l'entitat financera.

En relació amb el règim jurídic transitori es preveu que les garanties que estiguin en tràmit en el moment de l'inici de la vigència de les noves condicions del Programa, estaran emparades pel règim jurídic vigent en la data de la sol·licitud i s'estableix que les fiances constituïdes per l'IBAVI amb anterioritat a l'aprovació de les noves condicions, restaran sotmeses al criteri de dotació del fons líquid conformement al percentatge vigent a la data de la concessió de la garantia (50%).

En compliment del principi de seguretat jurídica i atès l'abast de les noves condicions, és convenient aprovar un text consolidat del Programa Garantia Hipoteca IBAVI.

La Llei 4/2011, de 31 de març, de la bona administració i del bon govern de les Illes Balears, preveu que, per tal d'aconseguir un millor servei a l'interès general i ajustar l'actuació de les diferents administracions públiques i dels seus ens instrumentals als principis de legalitat, estabilitat, transparència, eficàcia i eficiència —entesos com a la consecució dels objectius que es persegueixen amb el màxim de qualitat possible i la utilització òptima dels mitjans per aconseguir-ho—, s'ha d'actuar en un context de millora contínua de la qualitat dels serveis que es presten a la ciutadania i estableix, com a un dels principis generals que informen la bona administració i el bon govern, l'orientació i la satisfacció de les necessitats de la ciutadania com a raó de ser de l'administració pública.

La Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat té competències en les matèries de disseny i execució de polítiques públiques d'habitatge, i de foment, coordinació i gestió de les ajudes públiques en matèria d'habitatge, segons l'article 2.6 del Decret 12/2023, de 10 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

La Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació té competències en les matèries de tutela financera dels ens integrants del sector públic instrumental autònic, segons l'article 2.1 del Decret 12/2023 esmentat.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta conjunta del conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat i el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, en la sessió de 21 de febrer de 2025, adoptà entre d'altres l'Acord següent:

Primer. Aprovar el text consolidat del Programa Garantia Hipoteca IBAVI per afavorir l'accés a un habitatge en règim de propietat.

Segon. Disposar que aquest Acord du implícita l'autorització a què fa referència l'article 107 de la Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, sens perjudici que l'IBAVI hagi d'informar la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni de les fiances que formalitzi, com també de l'execució o la cancel·lació.

Tercer. Disposar que l'eficàcia d'aquest Programa queda condicionada al compliment de les disposicions en matèria d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que siguin aplicables.

Quart. Determinar que l'IBAVI gestioni aquest Programa d'acord amb el que estableix l'annex d'aquest Acord.



Cinquè. Publicar aquest Acord en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, en les dates de les signatures electròniques (21 de febrer de 2025)

La secretària del Consell de Govern
Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta
Margarita Prohens Rigo

ANNEX

Programa Garantia Hipoteca IBAVI

1. Objecte

1. El Programa Garantia Hipoteca IBAVI (d'ara endavant, el Programa) té per objecte afavorir l'accés a un habitatge en règim de propietat, mitjançant una línia de fiances que ofereixi una cobertura temporal i parcial sobre el finançament que necessiti el comprador.
2. La garantia que es presta mitjançant aquest Programa només es pot aplicar sobre els préstecs hipotecaris que es concedeixin a partir de la data de signatura dels convenis de col·laboració amb les entitats financeres participants en el Programa i amb l'entitat col·laboradora per a la gestió, l'administració i el control de les garanties a la qual fa referència l'apartat 16 del Programa.

2. Règim jurídic

Les garanties que s'atorguin a l'empara d'aquest Programa es regeixen pel mateix Programa i pel Decret llei 9/2022, de 7 de novembre, de mesures urgents per compensar la inflació a les Illes Balears i, amb caràcter supletori, per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques; per la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i també, pel Reial decret 203/2021, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'actuació i funcionament del sector públic per mitjans electrònics, i el dret privat aplicable.

El règim jurídic de les garanties sol·licitades amb anterioritat a les noves condicions aprovades mitjançant l'Acord del Consell de Govern de 21 de febrer de 2025, s'han de tramitar i concedir d'acord amb les condicions vigents en el moment en què es va sol·licitar la garantia.

3. Tipologia i import de les garanties

1. L'IBAVI ha d'atorgar una garantia de fins al 20 % del valor de l'habitatge, sempre que es compleixin els requisits objectius i subjectius prevists en aquest Programa, i, en concret, els requisits establerts en l'apartat 4.
2. L'import global màxim d'aquest Programa és 30.000.000 d'euros (trenta milions d'euros), segons l'aprovat per Acord del Consell de Govern del 13 de desembre de 2024 ⁽¹⁾, d'acord amb la disposició addicional primera del Decret llei 9/2022, de 7 de novembre, de mesures urgents per compensar la inflació a les Illes Balears.
3. Els préstecs que se subscriuguin amb les diferents entitats financeres han de tenir, des de la formalització, la cobertura de la garantia de l'IBAVI en els termes que s'estipulin en el conveni de col·laboració corresponent. En qualsevol cas, i pel que fa a la naturalesa d'aquesta garantia, cal ajustar-se a les disposicions previstes per a la fiança en el Codi civil, amb renúncia expressa al benefici d'excussió i amb el reconeixement a l'IBAVI del dret de subrogació en els drets i les garanties que tenguí el creditor davant el deutor per al cas que hagi d'atendre qualsevol de les operacions garantides en virtut d'aquest acord.
4. L'IBAVI ha de dotar un fons líquid diferenciat en la tresoreria de l'IBAVI pel 25 % de l'import de la línia de fiances, afecte al pagament per execució de les garanties prestades. Aquest fons és ampliable per adaptar-se a les contingències de l'exercici i indisponible excepte per respondre dels pagaments per execució de les garanties.

A aquest efecte, l'IBAVI ha d'obrir un compte corrent restringit a cada una de les entitats financeres adherides al Programa, en el qual ha de dipositar l'import equivalent a les garanties concedides, de manera que el saldo ha de ser, en tot moment, com a mínim, del 25 % del risc viu de les fiances atorgades.

Les fiances constituïdes per l'IBAVI resten sotmeses al criteri de dotació del fons líquid vigent en el moment de la concessió. ⁽²⁾



(1) Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 164, de 14 de desembre de 2024.

(2) Realment, aquest criteri és el que s'aplica a les anteriors i a les noves: el vigent en el moment de la concessió

4. Característiques de la garantia del Programa Garantia Hipoteca IBAVI

1. L'IBAVI o, si escau, l'entitat col·laboradora, ha de gestionar el Programa Garantia Hipoteca IBAVI en col·laboració amb les entitats financeres participants (d'ara endavant, l'entitat financera), mitjançant convenis de col·laboració.

2. La garantia atorgada per l'IBAVI sobre el préstec hipotecari concedit per l'entitat financera és la que s'estableix en l'apartat 3.1 anterior quan es compleixin les condicions següents, i en els termes que s'estableixen en el punt 7.2 del Programa:

a) El finançament és de més del 80 % i fins al màxim del 100 % —en funció de la normativa i el règim aplicable a cada entitat i de l'acreditació pels sol·licitants dels requisits establerts en l'apartat 7.2 del Programa—, del valor més baix dels dos següents (d'ara endavant, preu de referència o PR): valor de taxació (calculat de conformitat amb l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, o qualsevol altra normativa que la complementi, la desplegui o la substitueixi) o preu de compravenda de l'habitatge.

En el cas d'habitatges protegits o de preu taxat, cal ajustar-se al que disposa la normativa en la matèria, en especial la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i la normativa que la desplega. El preu de compravenda està subjecte a les limitacions legals que corresponguin conformement a les disposicions autonòmiques i estatals aplicables.

No són objecte de finançament els tributs, ja siguin directes o indirectes, que graven les operacions d'adquisició i finançament de l'habitatge.

b) Les operacions de finançament entre adquirents d'habitatge habitual que compleixin els requisits establerts en aquest Programa i l'entitat financera s'han d'instrumentar mitjançant un contracte de préstec hipotecari finançat amb fons de l'entitat financera. L'entitat financera no pot exigir la contractació de cap producte o servei bancari addicional per atorgar el préstec hipotecari.

c) La garantia hipotecària sobre l'habitatge objecte de l'operació de finançament ha de quedar inscrita degudament, perquè sigui plenament vàlida i eficaç, en el registre de la propietat competent en el termini màxim de sis mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública d'hipoteca corresponent. Els contractes de préstec esmentats no poden incorporar clàusules que dificultin el funcionament correcte de les garanties atorgades d'acord amb el que estableixi el conveni de col·laboració de les entitats financeres corresponent en aquesta línia de garanties.

3. En el moment de la formalització, el prestatari ha de subscriure amb l'IBAVI la pòlissa de contragarantia corresponent amb intervenció notarial. Aquesta pòlissa, que ha de garantir els imports que l'IBAVI hagi de satisfer a l'entitat bancària derivats de l'incompliment del prestatari, ha de regular les actuacions i els terminis que ha d'aplicar l'IBAVI per reclamar del prestatari les quotes impagades des que es produeixi el primer impagament.

4. En virtut del que es preveu en aquest Programa i per a cada operació de finançament, la garantia que concedeixi l'IBAVI davant l'entitat financera evoluciona al llarg de la vida del préstec d'acord amb la fórmula següent. El percentatge resultant s'ha d'aplicar a l'import del principal pendent de pagament en cada moment:

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

Principal: principal de l'operació de finançament en el seu conjunt pendent de pagament en cada moment.

PR: preu de referència en el moment de la formalització de l'operació de finançament.

5. A més de les causes previstes legalment per a l'extinció de qualsevol finançament, la garantia de l'IBAVI respecte a cada operació de finançament queda sense efecte en el moment en què el capital amortitzat del préstec sigui igual a la quantia garantida. A partir d'aquest moment, l'IBAVI queda totalment alliberat de l'obligació d'atendre la garantia.

Qualsevol pagament del principal de l'operació de finançament redueix, en primer lloc, el capital garantit per part de l'IBAVI.

5. Preu per a l'atorgament de la garantia del Programa Garantia Hipoteca IBAVI

L'atorgament de la garantia repercuteix un únic pagament, a favor de l'IBAVI, del 0,50 % sobre el principal garantit. Aquest preu l'han d'abonar els adquirents de l'habitatge, de manera anticipada, una vegada aprovada la concessió de la garantia i abans que es formalitzi en l'escriptura pública corresponent.



6. Compatibilitat i finalitat de la garantia

1. La garantia és compatible amb qualsevol altre ajut per a l'adquisició d'habitatge sempre que no s'excedeixi del 100 % del cost de l'actuació elegible i així ho permeti la normativa reguladora de les ajudes i el dret de la Unió Europea.
2. En cas d'obtenció de subvencions, ajuts, ingressos o recursos que financin l'adquisició de l'habitatge, s'han de destinar a l'amortització total o parcial corresponent del préstec hipotecari de finançament garantit.
3. La garantia té caràcter finalista, de manera que l'import del préstec garantit s'ha de destinar al pagament del preu de l'habitatge finançat.

7. Condicions d'accés a la garantia

1. Poden acollir-se a aquesta línia de garanties les persones físiques que compleixin els requisits següents:

- a) Han de tenir la nacionalitat espanyola o d'algun dels estats membres de la Unió Europea o tenir residència legal a Espanya si són persones estrangeres provinents de països tercers (fora de la UE).
- b) Han d'acreditar una residència contínua o discontinua a les Illes Balears d'un mínim de cinc anys.
- c) Han d'acreditar que el conjunt d'ingressos de les persones sol·licitants no supera el límit de 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (d'ara endavant, IPREM), computat d'acord amb el que estableix l'apartat 8.
- d) No han de ser propietàries ni usufructuàries d'un altre habitatge en territori espanyol. S'exceptua aquest requisit en els casos següents:

1r. Quan el dret real recaigui únicament sobre una part alíquota de l'habitatge i s'hagi obtingut per transmissió *mortis causa*.

2n. Quan no es tenguí la disponibilitat de l'habitatge per causa de separació o divorci, situacions catastròfiques o situacions de violència de gènere o per ser víctima de terrorisme.

3r. Quan l'habitatge resulti inaccessible per situacions sobrevingudes de dependència o discapacitat, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 %.

- e) Tots els titulars de l'habitatge han de ser prestataris.
- f) L'habitatge ha d'estar situat a les Illes Balears i s'ha de destinar a domicili habitual i permanent de les persones sol·licitants, com a mínim, durant tot el període en què sigui vigent la garantia.
- g) El preu d'adquisició de l'habitatge sense les despeses i els tributs inherents a l'adquisició, ha de ser igual o inferior a 382.744,84 euros.

El preu màxim dels habitatges que es puguin acollir a les noves condicions del Programa Garantia Hipoteca IBAMI aprovades s'ha d'actualitzar cada any per acord del Consell de Govern, d'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatges de les Illes Balears.

h) El preu d'adquisició a què fa referència la lletra g) d'aquest apartat ha d'incloure les places d'aparcament, traster o qualsevol altre annex que dugui aparellat l'habitatge.

2. La garantia atorgada per l'IBAMI sobre el préstec hipotecari de l'habitatge concedit per l'entitat financera ha d'arribar al 20 % quan a més de complir-se les condicions del punt 4.2 les persones sol·licitants compleixin un o més dels requisits següents en el moment de la presentació de la sol·licitud:

- Edat inferior a 40 anys (de tots els sol·licitants).
- Família nombrosa de qualsevol grau.
- Família monoparental.
- Persones discapacitades (qualsevol dels sol·licitants) o amb persones amb discapacitat a càrrec seu.

Per a la resta de persones sol·licitants, la garantia atorgada per l'IBAMI sobre el préstec hipotecari de l'habitatge concedit per l'entitat financera ha d'arribar al 15 %, sempre que compleixin les condicions del punt 4.2 del Programa.

8. Càmput del llindar de renda

La determinació dels ingressos de les persones sol·licitants ha d'atenir-se als criteris següents:

- a) Es parteix de les quanties de la base imposable general sumada a la base imposable de l'estalvi, regulades en la legislació vigent de l'impost sobre la renda de les persones físiques, corresponents a l'exercici fiscal tancat immediatament anterior al darrer període impositiu amb termini de presentació vençut en el moment de la sol·licitud del finançament. La quantia resultant s'ha de convertir en el nombre de vegades de l'IPREM que correspongui al període a què es refereixen els ingressos avaluats, referit a catorze pagues.



b) Els ingressos resultants del que disposa la lletra a) no poden superar el límit de 6,5 vegades l'IPREM ponderat amb el coeficient autonòmic corresponent d'acord amb el quadre següent:

Nombre de prestataris	Coeficient autonòmic	IPREM 2023/coeficient	6,5 IPREM 2023 ponderat
1	0,9	8.400 €/0,90=9.333,33 €	60.666,65 €
2 o més	0,8	8.400 €/0,80=10.500,00 €	68.250,00 €

L'import de l'IPREM s'ha d'actualitzar anualment de conformitat amb la normativa aplicable.

9. Acreditació de les condicions d'accés a la garantia

1. Les persones sol·licitants han d'acreditar davant l'entitat financera que compleixen els requisits d'accés a la garantia establerts en l'apartat 7 d'aquest Programa. A aquest efecte, han de presentar, davant l'entitat financera, els documents necessaris d'acreditació establerts en el conveni de col·laboració corresponent subscrit entre l'IBAVI i les entitats financeres al qual es refereix l'apartat 4.1 d'aquest Programa.

Com a mínim, s'han de presentar els documents següents:

- Sol·licitud i declaració responsable conforme al model que s'estableixi i que s'ha de publicar a la pàgina web de l'IBAVI.
- Document nacional d'identitat o document d'identificació d'estranger de les persones sol·licitants.
- Declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques o certificat d'ingressos emès per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària, de les persones sol·licitants, corresponent a l'exercici fiscal tancat immediatament anterior al darrer període impositiu amb termini de presentació vençut en el moment de la sol·licitud del finançament, de les persones sol·licitants.
- Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de les persones sol·licitants.
- Contracte d'opció de compra, reserva o compravenda de l'habitatge per al qual se sol·licita la garantia. En el cas que l'objecte de la compravenda sigui habitatge protegit o de preu taxat, s'ha d'aportar el contracte visat per la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura com a acreditació del compliment dels requisits per accedir a aquest tipus d'habitatges.
- Declaració relativa a la consulta i el tractament de dades personals de les persones sol·licitants, d'acord amb el model que s'estableixi, el qual s'ha de publicar a la pàgina web de l'IBAVI. Aquesta declaració s'ha de referir al consentiment per al tractament de les dades per part de l'IBAVI o de l'entitat col·laboradora designada per actuar en nom seu, com també a la no oposició perquè puguin consultar les dades necessàries per a la comprovació de l'accés adequat a la garantia.
- Certificat d'empadronament de les persones sol·licitants acreditatiu de l'antiguitat en el padró d'habitants de les Illes Balears.
- En el cas que l'objecte de la compravenda sigui habitatge protegit o preu taxat, certificat vigent o document acreditatiu del preu màxim de venda autoritzat.
- En el cas de complir els sol·licitants alguns dels requisits establerts en el punt 7.2 del Programa, han d'acreditar la circumstància concorrent mitjançant la presentació de la documentació següent:

- Títol de família nombrosa emès pel Consell Insular.
- Targeta de família monoparental emesa pel Consell Insular.
- Certificat de discapacitat de la Direcció General de Dependència o resolució d'incapacitat de l'INSS de qualsevol dels sol·licitants o de la persona amb discapacitat a càrrec.
- Certificat de convivència, històric i col·lectiu de l'empadronament referit a l'habitatge habitual que detalli les persones que hi conviuen, que acrediti la convivència amb la persona amb discapacitat a càrrec.

2. Així mateix, i en el cas d'habitatges lliures, a fi de determinar l'import de la garantia, s'ha de presentar una taxació efectuada de conformitat amb l'article 13 de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

10. Presentació de sol·licituds i formalització dels préstecs

1. La sol·licitud i els documents a què fa referència l'apartat 9 anterior s'han de presentar davant l'entitat financera, i els préstecs corresponents s'han de formalitzar, sempre que es disposi de l'autorització corresponent abans de l'1 de febrer de 2028 i sempre que no s'hagi exhaurit l'import global màxim destinat a aquesta línia de garanties a què fa referència l'apartat 3.2 del Programa.

2. L'entitat financera només concedirà els préstecs subjectes a la garantia prevista en el Programa a les persones sol·licitants que, una vegada acreditat el compliment dels requisits corresponents, hagin obtingut la resolució favorable de l'IBAVI.

11. Procediment aplicable a la concessió de les garanties

1. Correspon a l'IBAVI o, en nom seu, a l'entitat col·laboradora que es designi a aquest efecte, la comprovació del compliment dels requisits establerts per accedir a la garantia d'aquest Programa sobre la base de la informació aportada per les persones sol·licitants a l'entitat financera.





2. Una vegada comprovat el compliment dels requisits esmentats, l'òrgan instructor, o l'entitat col·laboradora, ha d'elevat al president de l'IBAVI una proposta de resolució de concessió o de denegació de la sol·licitud de la garantia, que ha de ser motivada. En cas de concessió, s'hi han d'indicar, com a mínim, la identificació de les persones beneficiàries de la garantia, l'import de la garantia, la identificació de l'entitat financera que atorga el préstec hipotecari i la justificació del compliment dels requisits establerts en aquest Programa. En cas de denegació, se n'han d'indicar els motius.

3. El procediment finalitzarà mitjançant una resolució del president de l'IBAVI de concessió o de denegació de la garantia.

4. Una vegada atorgada la garantia, un representant de l'IBAVI amb poders suficients a l'efecte ha d'intervenir en l'atorgament de l'escriptura pública a què es refereix l'apartat 4.3 d'aquest Programa.

12. Obligacions de les persones beneficiàries

Les persones beneficiàries estan obligades a:

- Sotmetre's a les actuacions de comprovació, verificació i control financer que duguin a terme els òrgans competents, i ha d'aportar tota la informació que se'ls requereixi en l'exercici de les actuacions esmentades.
- Comunicar immediatament, fins i tot durant la tramitació de la sol·licitud, a l'entitat financera que faci aquesta tramitació qualsevol modificació de les condicions que puguin determinar la pèrdua sobrevinguda de la garantia o el dret a accedir-hi.
- Comunicar l'obtenció de qualssevol subvencions, ajuts, ingressos o recursos que financin l'adquisició de l'habitatge.
- Utilitzar la garantia per a la finalitat per a la qual es concedeix i conservar els documents justificatius del compliment de la finalitat esmentada.
- Estar al corrent de pagament de les liquidacions corresponents al cost de la garantia i de les obligacions tributàries i amb la seguretat social.

13. Comissió de Seguiment del Programa

Amb la finalitat de resoldre els dubtes que puguin plantejar-se en la interpretació i execució d'aquest Programa, es crea una comissió de seguiment que ha d'estar integrada per un representant de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, un representant de la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni, un representant de l'IBAVI, un representant de l'entitat col·laboradora i un representant de cada una de les entitats financeres que s'adhereixin al Programa.

Aquesta Comissió ha de vetlar pel compliment del Programa i resoldre els dubtes que sorgeixin en la interpretació i en l'aplicació del Programa i dels convenis que se'n deriven amb l'entitat col·laboradora i amb les entitats financeres.

Aquesta Comissió s'ha de reunir, com a mínim, amb periodicitat anual,

14. Seguiment i control de les garanties

- En el conveni que se subscriu entre l'IBAVI i les entitats financeres s'ha de preveure que els dubtes sobre la interpretació i l'execució s'han de resoldre en el si de la comissió de seguiment regulada en l'apartat 13 d'aquest Programa.
- L'entitat financera ha de conservar la documentació acreditativa dels requisits d'elegibilitat de les persones a qui s'ha concedit el préstec garantit durant tota la vida de la garantia, i posar-la a disposició de l'IBAVI o de l'entitat col·laboradora designada a aquest efecte, amb el requeriment previ.
- L'IBAVI, o l'entitat col·laboradora, pot verificar en tot moment que els préstecs garantits s'han atorgat a persones que complien els requisits d'elegibilitat per obtenir-los, com també que l'import d'aquests préstecs s'ha destinat a la finalitat per a la qual s'han atorgat.

15. Incompliments

L'incompliment total o parcial dels requisits establerts en aquest Programa i en altres normes aplicables pot donar lloc a la cancel·lació de la garantia i a la consegüent alliberació de l'IBAVI com a fiador.

16. Entitat col·laboradora

- És entitat col·laboradora de la gestió, l'administració i el control de les garanties previstes en aquest Programa aquella que, actuant en nom i per compte de l'IBAVI, col·labora en la concessió, la formalització, la gestió, la comprovació, el seguiment i la liquidació de les garanties.
- El procediment de selecció de l'entitat col·laboradora l'ha d'iniciar d'ofici l'IBAVI i s'ha de tramitar en règim de concurrència competitiva, d'acord amb els principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no-discriminació.



3. L'entitat col·laboradora seleccionada ha de subscriure un conveni de col·laboració amb l'IBAVI, en el qual s'han d'establir les condicions i les obligacions assumides per l'entitat col·laboradora.
4. No s'exigeix la constitució de garanties per part de l'entitat col·laboradora.

