

PROGRAMA HIPOTECA DEL GOBIERNO DE LA RIOJA 2020-2024

El presente programa se estructura en cinco apartados además de un Anexo donde se desarrollan las condiciones financieras.

A).- Objeto del Programa

La Hipoteca del Gobierno de La Rioja podrá financiar:

- La compra para primer acceso de vivienda en propiedad.
- La compra de segunda vivienda
- La rehabilitación de primera o segunda vivienda en propiedad.
- La rehabilitación y compra para primer acceso de vivienda en propiedad.
- La rehabilitación y compra de segunda vivienda.
- La autopromoción para primer acceso de vivienda en propiedad o segunda vivienda.

B) Requisitos para acceder a la Hipoteca del Gobierno de La Rioja:

1.- Generales y comunes para todo tipo de financiación del Programa

a).- Podrán ser beneficiarios de la Hipoteca del Gobierno de La Rioja quienes la soliciten formalmente y acrediten unos ingresos familiares suficientes para afrontar el pago del préstamo.

Se considerará que los ingresos son suficientes si la cuota resultante, calculada con el tipo de interés aplicable a fecha de solicitud, es inferior al 35% de la renta bruta en el momento de la solicitud.

Dichos ingresos deberán, además, ser como mínimo de 1 vez el IPREM en el momento de la solicitud.

b).- Los solicitantes deberán ser mayores de 18 años.

c).- Salvo supuestos excepcionales autorizados por la entidad financiera, ninguno de los titulares del préstamo podrá superar los 75 años de edad al final del vencimiento inicialmente pactado.

2.- En los supuestos de financiación de compra, autopromoción y/o rehabilitación de primer acceso a la vivienda en propiedad, se requiere además de los requisitos generales del apartado 1, que la vivienda objeto de la Hipoteca del Gobierno de la Rioja sea la única sobre la que el solicitante ostente pleno dominio o cualquier derecho real de uso o disfrute a título oneroso en el momento de la futura escritura de compraventa o de formalización del préstamo de rehabilitación.

3.- En los supuestos de financiación de compra, autopromoción y/o rehabilitación de segunda vivienda en propiedad, se requiere además de los requisitos generales del apartado 1, que no sea primer acceso a la primera vivienda conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.

La segunda vivienda deberá destinarse a cualquiera de los usos legalmente permitidos no pudiendo permanecer desocupada permanentemente.

C) Condiciones de la vivienda:

1.- Las viviendas acogidas a este programa deberán cumplir las condiciones mínimas de accesibilidad y habitabilidad establecidas en la normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud y estar ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2.- Podrán acogerse a la Hipoteca del Gobierno de La Rioja todas las viviendas, tanto libres como acogidas a cualquier régimen protector, siempre que lo permita su título. A tal fin, se permitirán expresamente subrogaciones de préstamos de promotor con la consiguiente novación a las condiciones de la Hipoteca del Gobierno de La Rioja.

3.- Los titulares del préstamo para financiar el acceso en propiedad y/o rehabilitación de vivienda en primer acceso tienen la obligación de constituir su domicilio en dicha vivienda, así como destinarla a su residencia habitual y permanente en el plazo de 4 meses desde la firma de la escritura de préstamo que financie la compra de vivienda o desde la fecha de fin de obra en los casos en los que se financie la rehabilitación o la autopromoción.

Este plazo podrá prorrogarse por causas justificadas a solicitud del interesado.

D) Condiciones del préstamo:

Todos los préstamos que se formalicen gozarán de los siguientes beneficios:

1ª.- COMISIONES.

No se devengará ningún tipo de comisión. Tan solo podrá quedar establecida una compensación por reembolso o amortización total o parcial en los contratos de préstamo a tipo de interés fijo, o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, en los casos y condiciones previstos en la Ley.

2ª.- GRATUIDAD EN LA GESTIÓN.

La gestión del personal de IRVI es totalmente gratuita.

3ª.- PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN.

Podrá financiarse hasta un máximo igual al valor de compra, sin incluir los impuestos correspondientes. Podrá ampliarse este límite en el importe de rehabilitación, en su caso, conforme al proyecto aportado para dicho fin y siempre a criterio de concesión de la entidad por valoración de riesgo financiero.

4ª.- PLAZO.

El plazo de amortización podrá ser de hasta 30 años.

5ª.- CONDICIONES FINANCIERAS:

Existirán dos opciones de tipo de interés para la financiación de la hipoteca: tipo variable y tipo fijo. Las condiciones financieras, aplicables por cada entidad financiera se detallan en el Anexo "Condiciones financieras del Programa Hipoteca del Gobierno de La Rioja 2020/2024".

E) Tramitación de la Solicitud:

1.- Los interesados en obtener la Hipoteca del Gobierno de La Rioja presentarán la solicitud en las oficinas de IRVI.

El modelo de solicitud se podrá obtener dentro de la página Web del Gobierno de La Rioja a través del Servicio de Atención al Ciudadano (SAC) en su módulo servicios y a través de la página web de IRVI.

La tramitación de la hipoteca objeto de este Programa se inicia en el momento de presentar dicha solicitud en las oficinas de IRVI.

En la solicitud de IRVI los solicitantes designarán a su elección la entidad de crédito preferente de entre las que tengan suscrito el oportuno Convenio de Colaboración, así como la concreta sucursal en la que domiciliar el préstamo que deberá estar ubicada en La Rioja.

La firma de la solicitud implicará la autorización a IRVI para recabar los datos que obren en poder de otras Administraciones o de sus Organismos Públicos que resulten necesarios para tramitar la solicitud de Hipoteca del Gobierno de La Rioja, así como para comprobar la veracidad de los datos consignados en dichas solicitudes.

Asimismo, la firma de la solicitud implicará la autorización para solicitar la práctica de la tasación por tasador independiente designado por la entidad financiera y el compromiso de los solicitantes de abonar su importe, con independencia de que el préstamo hipotecario resulte definitivamente autorizado y/o firmado.

2- La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos de los que se presentará original y dos copias:

- D.N.I. o pasaporte, libro de familia, en su caso, y permiso de residencia en caso de ser extranjero, de los solicitantes.
- Vida laboral actualizada.
- Contrato laboral y las tres últimas nóminas.
- En el supuesto de trabajadores autónomos certificación de estar al corriente en el pago de las cuotas a la Seguridad Social, recibo de pago de autónomos, certificación de ingresos y declaración trimestral, en su caso.
- Declaración o declaraciones completas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al período impositivo inmediatamente anterior a la solicitud, con plazo de presentación vencido, de todos los solicitantes de la Hipoteca del Gobierno de La Rioja. Si el solicitante estuviera exento de la citada obligación, se acompañará una declaración responsable de dicha exención, con documentación acreditativa de la generación de ingresos y/o en su caso certificado del Servicio Riojano de Empleo, sin perjuicio de la posible comprobación por el Instituto.
- Contrato de compraventa, reserva o arras suscrito por los solicitantes.
- Nota simple del registro de la propiedad de los bienes que van a ser financiados.
- Nota simple informativa de consulta al Índice Central expedida por el Registro de la Propiedad.
- Autorización a la entidad financiera designada para recabar datos de la Central de Información de Riesgos del Banco de España, ficheros de información sobre solvencia patrimonial y créditos y registros análogos.

- Autorización a la entidad financiera designada para entregar a IRVI el certificado de tasación, el proyecto de contrato, el borrador de escritura pública de préstamo previa a la firma ante notario, copia de la escritura pública de préstamo registrada, así como las facturas y certificado acreditativo con los datos de la operación.

Además de la documentación indicada, si se trata de vivienda usada, se aportará la siguiente documentación:

- La escritura de propiedad de la vivienda.
- Recibo liquidado del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de la vivienda que se pretende financiar con la Hipoteca del Gobierno de La Rioja correspondiente al ejercicio vencido.
- Certificado de la Comunidad de Propietarios acreditativo de estar al corriente de los pagos correspondientes a la vivienda.

En el caso de autopromociones y rehabilitación:

- Licencia municipal de obras o Actuación comunicada.
- Proyecto básico y de ejecución, junto al presupuesto visados por COAR, o, en su caso, descripción escrita y/o gráfica de la obra así como presupuesto.
- Nota simple del solar o vivienda a nombre de los solicitantes

3.- Presentada la documentación completa, IRVI revisará y comprobará el cumplimiento de los requisitos del programa, ajenos al riesgo financiero. En los casos en los que se cumplan dichos requisitos, IRVI sustanciará la solicitud, trasladando a la entidad financiera el expediente con informe favorable, quedando condicionada la concesión del préstamo hipotecario a la tasación y valoración favorable de la entidad bancaria.

4.- La entidad financiera dispondrá de un plazo máximo de 10 días hábiles para contestar por escrito si autoriza o deniega el préstamo, una vez realizada la evaluación de la solvencia y la práctica de la tasación.

Si en el plazo indicado en el párrafo anterior no se recibe en el Instituto contestación por escrito de la entidad financiera autorizando la hipoteca en los términos solicitados, IRVI podrá, previa petición de los solicitantes, remitir la solicitud de Hipoteca y documentos que la acompañan a otra entidad convenida para su tramitación. La solicitud de Hipoteca se podrá presentar sucesivamente a todas las entidades financieras colaboradoras.

La tasación se practicará por tasador independiente designado por la propia entidad financiera. La entidad se compromete a aceptar tasación aportada por los solicitantes certificada por tasador homologado legalmente y que no esté caducada según lo dispuesto legalmente. En todo caso y siempre antes de la formalización de la escritura de préstamo, las entidades comunicarán al Instituto el valor de tasación de la vivienda.

La tasación será abonada por el solicitante con independencia de que se proceda o no finalmente a la autorización y firma del préstamo hipotecario, salvo que la entidad financiera asuma el pago de su importe de forma expresa en su oferta o como mejora de la misma o que haya sido aportada por el interesado.

5.- Autorizada definitivamente por la entidad financiera la concesión del préstamo, se notificará al interesado por IRVI, sin perjuicio de que aquélla se lo adelante a dicho interesado.

Previamente a dicha firma, la entidad remitirá a IRVI, el proyecto de contrato de préstamo y el borrador de escritura pública de préstamo hipotecario en los términos, plazos y condiciones indicados en el Convenio.

6.- La entidad financiera notificará a IRVI la formalización de dicha escritura y remitirá al Instituto copia de la misma debidamente liquidada y registrada, así como facturas y un certificado acreditativo de estos extremos:

- Identificación de los prestatarios.
- El tipo de operación financiada.
- Fecha de firma de la escritura de formalización del préstamo hipotecario.
- Importe del préstamo hipotecario y plazo. Diferencial aplicado.
- Importe de la tasación y su abono por el prestatario.
- Valor de la tasación de la vivienda.
- Precio de compraventa de la vivienda.
- Vinculación de los productos indicados del programa.

A efectos estadísticos, de control del programa, la información que la entidad financiera deberá aportar al Instituto se adecuará a la realidad de las formalizaciones hipotecarias, y siempre que ello no conllevara desarrollos informáticos ni costes añadidos para la entidad financiera, la cual podrá negarse razonadamente en este caso, con cumplimiento riguroso de lo establecido en la legislación sobre protección de datos.

7.- En los supuestos de primer acceso a la vivienda, los titulares de la Hipoteca del Gobierno de La Rioja tienen la obligación de empadronarse en la vivienda financiada con este programa y estar en disposición de acreditar dicho empadronamiento familiar en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de formalización de la escritura de préstamo o del fin de obra, en su caso.

8.- Los titulares del préstamo abonarán a la entidad financiera los productos vinculados en el importe y forma que acuerden las partes.