

I.DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE POLÍTICA LOCAL, INFRAESTRUCTURAS Y LUCHA CONTRA LA DESPOBLACIÓN

Decreto 32/2025, de 8 de julio, por el que se regula la línea de garantías Avala Rioja para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad

202507090115804

I.91

El artículo 47 de la Constitución Española establece el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada como uno de los principios rectores de la política social y económica, especificando que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Las políticas públicas de vivienda tienen por ello como objetivo principal garantizar el acceso de las personas a una vivienda digna y adecuada en cumplimiento de dicho mandato constitucional. El acceso a la vivienda es necesario para el pleno desarrollo personal y, en el caso de las personas jóvenes, es imprescindible para su emancipación familiar y social, así como para poder crear su propio hogar.

Las personas jóvenes tienen especiales dificultades para acceder a la vivienda en propiedad y es frecuente que, a pesar de su solvencia económica y laboral, no cuenten con ahorros suficientes para afrontar la compra de su primera vivienda si la financiación bancaria se limita al 80% del valor del inmueble.

La falta de estabilidad laboral y de ingresos suficientes es alegada por el 70% de las personas jóvenes de La Rioja para no emanciparse residencialmente (Informe de la Juventud en La Rioja 2022). El esfuerzo actual para la compra de la vivienda, medido en el número de veces que una persona joven tendría que destinar el salario íntegro anual para compra la vivienda, se queda en 8 años y 6 meses para menores de 25 años y 6 años para los comprendidos entre los 26 y los 34 años. (Informe de la Juventud en La Rioja 2022).

El Capítulo II del Título IV de la Ley 11/2013, de 21 de octubre, de Hacienda Pública de La Rioja regula los avales de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En este contexto, el artículo 69 e) de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2025 dispone que 'El Gobierno de La Rioja, a través de los órganos de la Administración General de la Comunidad Autónoma de La Rioja o de los entes de su sector público que resulten competentes, podrá conceder avales por un importe global máximo de tres millones de euros (3.000.000 euros) con carácter ampliable, a personas físicas menores de 35 años, para las operaciones de préstamo que realicen para la adquisición de su primera vivienda habitual, con el límite del 20%, del valor de tasación de la vivienda. Reglamentariamente se regulará el procedimiento para su concesión, los requisitos y plazos, así como el importe máximo individual de cada uno de los avales.'

A tal fin se aprueba el presente Decreto que requiere la participación de las entidades financieras que conceden los préstamos hipotecarios para la compra de vivienda mediante su adhesión voluntaria con un convenio de colaboración con el IRVI.

Además, para cumplir sus objetivos, este Decreto precisa un procedimiento ágil y coordinado entre sus actores que garantice la seguridad jurídica en su aplicación y el adecuado uso de los fondos públicos. A tal fin, el Decreto reconoce al Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. (IRVI) como entidad colabora para su gestión por ser la empresa pública adscrita a la Consejería con competencias en materia de vivienda del Gobierno de La Rioja, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.1 de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja, de la que es también medio propio y servicio técnico para el ejercicio de actuaciones de vivienda.

El presente Decreto ha observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia que establece el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, se cumplen los principios de necesidad y eficacia, por cuanto defiende el interés general estableciendo el procedimiento de colaboración entre la Comunidad Autónoma de La Rioja que ofrece la garantía de los préstamos hipotecarios,

las entidades de crédito que los conceden en un importe que supera el 80% de su valor del inmueble y el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. en su condición de entidad pública para la gestión del programa.

El contenido del Decreto, además, está alineado con el principio de proporcionalidad, pues contiene la regulación imprescindible para atender al fin que la justifica, no contemplando restricciones de derechos ni obligaciones de ningún tipo.

Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica y al de coherencia, dado que se establece un marco normativo que regula el procedimiento que debe observarse para que los jóvenes comprendidos en su ámbito de aplicación puedan acceder a la línea de garantías AvaLa Rioja, así como el cauce por el que las entidades financieras pueden adherirse a la misma. Este marco es acorde con el resto del ordenamiento jurídico, así como con el cumplimiento de las políticas públicas autonómicas.

La norma cumple también con el principio de transparencia puesto que, además de identificar claramente su propósito, se ha garantizado el acceso de forma sencilla a su proceso de elaboración, facilitando la participación mediante los trámites de audiencia e información pública.

En relación con el principio de eficiencia, se garantiza su aplicación al no haberse establecido cargas administrativas innecesarias o accesorias, suponiendo una correcta racionalización de los recursos públicos.

Y, por último, la presente disposición normativa garantiza el principio de accesibilidad. Para ello su redacción es clara, comprensible y cumple el principio de responsabilidad, en la medida que determina las entidades encargadas de la gestión de la línea de garantías, así como los mecanismos colaborativos para articular su desarrollo.

El artículo 8. Uno.16 de la Ley Orgánica 3/1982, de 9 de junio, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de La Rioja, atribuye a la Comunidad Autónoma de La Rioja la competencia exclusiva en materia de vivienda, habilitante para esta regulación.

El Decreto consta de tres capítulos, dieciocho artículos, una disposición adicional, dos disposiciones finales y cinco anexos.

En su virtud, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, oído el Consejo Consultivo de La Rioja, y previa deliberación de sus miembros, en su reunión del día 8 de julio de 2025, acuerda aprobar el siguiente,

DECRETO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y finalidad.

1. Constituye el objeto de este Decreto regular el procedimiento para la concesión de avales a personas físicas mayores de edad y menores de 35 años, en las operaciones de préstamo superiores al 80%, que realicen para la adquisición de su primera vivienda habitual. El aval tendrá como límite el 20% del valor de referencia del artículo 2.2.

Esta línea de garantía será gestionada por el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., en adelante IRVI, como entidad colaboradora en los términos y condiciones establecidos en el presente Decreto.

Asimismo, en el presente Decreto se dispone el cauce de colaboración con las entidades financieras que quieran adherirse a la misma.

2. La presente norma tiene por finalidad favorecer, en la Comunidad Autónoma de La Rioja, el acceso de los jóvenes a la primera vivienda habitual y permanente en régimen de propiedad, en cuanto que con esta línea de garantías se trata de ofrecer una cobertura parcial del préstamo hipotecario inicialmente concedido para la adquisición de la vivienda por la entidad financiera.

Artículo 2. Características de la línea de garantías AvaLa Rioja.

1. Esta línea de garantías será otorgada y gestionada por IRVI en colaboración con las entidades financieras participantes (en adelante, entidades financieras), que se adhieran a la línea de garantías AvaLa Rioja.

La garantía otorgada por IRVI sobre el préstamo hipotecario que financia la adquisición de la vivienda concedido por la entidad financiera, cubre el importe del principal del préstamo hipotecario inicialmente concedido que sea superior al 80% del denominado 'Valor de Referencia de la vivienda' indicado en el apartado siguiente, y hasta un máximo del 20% del mismo, que se irá reduciendo conforme se vaya amortizando dicho préstamo hipotecario desde la primera amortización.

2. La financiación será de más del 80% y hasta el 100% del menor de los siguientes dos valores en el tiempo de formalización de la operación de financiación, denominado 'Valor de Referencia': valor de tasación (calculado de 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 de cualquier otra normativa que complemente, desarrolle o sustituya a aquella) o precio de compraventa de la vivienda.

En los supuestos de autopromoción el denominado 'Valor de referencia' será en todo caso el valor de tasación de la vivienda a obra terminada calculado de conformidad con lo indicado en el párrafo anterior.

3. Se admite la subrogación a préstamo hipotecario del vendedor.

4. En virtud de lo previsto en este Decreto, y para cada operación de financiación, IRVI, a través de la línea de garantías AvaLa Rioja, garantizará frente a la entidad financiera el importe inicial del principal del préstamo calculado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Importe garantizado} = \text{importe del principal préstamo inicialmente concedido} - (0,8 \times \text{valor de referencia})$$

5. Las garantías otorgadas por IRVI no devengarán comisión alguna para la persona beneficiaria.

6. La línea de garantías AvaLa Rioja tiene carácter simple, no solidario con el deudor principal o con otras garantías, fianzas, avales o fiadores de la operación.

7. La garantía tiene carácter finalista de manera que el importe del préstamo garantizado debe destinarse exclusivamente al pago del precio de la vivienda financiada.

Por ello, no será objeto de garantía la financiación de los seguros, impuestos o tasas, ya sean directos o indirectos, que graven las operaciones de adquisición y financiación de la vivienda o cualquier otro distinto del precio de la vivienda.

8. El coste de la tasación de la vivienda será asumido íntegramente por las entidades financieras una vez la operación quede garantizada.

9. IRVI enviará a la Consejería con competencias en materia de vivienda informes trimestrales con indicación de las entidades financieras convenidas, el número e importe de las garantías concedidas y extinguidas de cada una de ellas, las cantidades abonadas para el pago de la deuda, así como las incidencias de gestión y de las operaciones vigentes, sin perjuicio de la comunicación prevista en el artículo 12.1 para su anotación en el Inventario de Avales de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 3. Importe de la línea de garantías y porcentaje de la garantía.

1. El importe global máximo de esta línea de garantías asciende a tres millones de euros (3.000.000 euros) de conformidad con el artículo 69 e) de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2025.

2. Transcurrido el plazo de dos meses desde la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de La Rioja, será transferido el importe de esta línea de garantías al IRVI, mediante Resolución del Consejero con competencias en materia de vivienda, previa comprobación de la adhesión de entidades bancarias al convenio de gestión con IRVI. Este importe es transferido en concepto de depósito.

3. El IRVI ingresará este importe en las cuentas remuneradas de su titularidad abiertas al efecto en las entidades financieras adheridas, en la cuantía que resulte de repartirlo a partes iguales entre todas ellas. IRVI podrá disponer de estas cantidades, así como reducirlas en función del número de operaciones garantizadas firmadas por las entidades financieras.

4. Este depósito transferido será devuelto por el IRVI a la Consejería competente en materia de vivienda en los términos establecidos en el artículo 18 del presente Decreto.

5. Siempre que se cumplan los requisitos regulados en este Decreto, la empresa pública IRVI otorgará una garantía por el importe de hasta el 20% del denominado Valor de Referencia utilizado para la formalización del préstamo hipotecario para la financiación de la adquisición de la vivienda en los términos dispuestos en dicha norma.

Artículo 4. Compatibilidad de la garantía.

1. La garantía será compatible con cualquier otra ayuda a la adquisición de vivienda siempre que no exceda del 100% del precio de compra y así lo permita la normativa reguladora de las ayudas y el derecho de la Unión Europea.

2. En caso de obtención de estas ayudas, deberán destinarse a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación garantizado.

CAPÍTULO II

Adhesión de las entidades financieras a la línea de garantías AvaLa Rioja

Artículo 5. Participación de las entidades financieras en la línea de garantías.

Las entidades financieras interesadas podrán participar en la línea de garantías AvaLa Rioja mediante la suscripción de un convenio de gestión con IRVI.

Artículo 6. Procedimiento de adhesión de las entidades financieras a la línea de garantías.

1. Las entidades financieras que deseen adherirse a la línea de garantías AvaLa Rioja lo comunicarán a IRVI en el plazo de 10 días hábiles desde la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de La Rioja.

2. Las comunicaciones se presentarán de forma electrónica en la sede de IRVI (irvi@larioja.org), acompañadas de la acreditación de la representación de la persona que la realiza y que suscribirá el convenio en nombre de la entidad financiera.

Artículo 7. Formalización de la adhesión: suscripción de convenio de gestión.

1. La formalización de la adhesión se llevará a cabo mediante la suscripción del correspondiente convenio de gestión con IRVI en el que se regulará la colaboración con la entidad financiera y se establecerán las obligaciones y compromisos de ambas partes. El plazo para la formalización de la adhesión al convenio de gestión con IRVI será de dos meses desde la publicación de este Decreto en el Boletín Oficial de La Rioja.

Asimismo, en el convenio se definirá el sistema de gestión, comunicación y colaboración necesaria para el seguimiento y control de la línea de garantías y la obligación de las entidades financieras de incorporar en los contratos de préstamo, que formalicen con las personas beneficiarias, las cláusulas que aseguren el correcto funcionamiento de la garantía otorgada.

2. Tras la firma del convenio de gestión, la entidad financiera solicitante adquirirá la condición de entidad financiera adherida a la línea de garantías AvaLa Rioja, manteniendo dicha condición durante la vigencia del Decreto salvo desistimiento expreso de la colaboración comunicada por la entidad financiera a IRVI, en cuyo caso deberá saldarse la cuenta en el importe que no esté garantizando operaciones de crédito suscritas y vigentes en dicha Entidad.

3. En caso de que IRVI detectara irregularidades o inexactitudes en el desarrollo del convenio con la entidad financiera en relación con alguna operación concreta, se resolverá en la Comisión de Seguimiento del Convenio.

Artículo 8. Función de las entidades financieras adheridas a la línea de garantías.

Las funciones de las entidades financieras adheridas a la línea de garantías serán las siguientes:

1. Informar a los jóvenes menores de 35 años de la existencia de esta línea de garantías si fuera necesaria para que la entidad financiera conceda el préstamo hipotecario para financiar el acceso de su primera vivienda en propiedad.

2. Estudiar la solicitud de préstamo hipotecario en importe superior al 80% del valor del inmueble que los adquirentes de vivienda presenten en las oficinas de la entidad financiera, siendo el valor del inmueble el menor de los siguientes: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda. La tramitación de la hipoteca se realizará de conformidad con las normas internas establecidas al respecto por la correspondiente entidad financiera y la legislación de aplicación en la materia. El estudio de solvencia del peticionario de la hipoteca correrá íntegramente a cargo de la entidad financiera y se realizará de acuerdo con su política de riesgos y las prescripciones legales.

3. Entregar al adquirente la autorización de la concesión del préstamo hipotecario por encima del 80% del valor del inmueble si cumple los requisitos para la concesión de la garantía de este Decreto. En dicha comunicación constará el importe total de préstamo autorizado, el importe del préstamo que supera el 80% del valor del inmueble que se pretende garantizar al amparo de este Decreto, así como el contacto del gestor y sucursal bancaria que tramita el préstamo para la gestión con IRVI (nombre, mail y teléfono, emplazamiento y número de la sucursal). Además, en esta comunicación, la entidad financiera indicará de forma expresa que el importe total del préstamo solicitado está autorizado si el adquirente es beneficiario de la garantía, así como la justificación de su necesidad.

4. Las entidades financieras adheridas a la línea de garantías podrán, de acuerdo con su política de riesgos, conceder a los jóvenes solicitantes de financiación que cuenten con el certificado de cumplimiento de IRVI, una financiación con garantía hipotecaria sobre la vivienda objeto de adquisición superior al 80% y hasta el 100% del menor de los siguientes dos valores,

denominado 'Valor de Referencia', al tiempo de formalización de la operación de financiación: valor de tasación o el precio de compraventa.

5. Cumplir los compromisos de gestión para la concesión de las garantías que figuren en el convenio de colaboración que se firme al efecto con IRVI.

6. Ceder al IRVI los datos personales y la documentación necesaria para la tramitación de la línea de garantías AvaLa de las personas solicitantes del certificado de cumplimiento de IRVI.

7. Aportar a IRVI copia de la escritura de préstamo hipotecario acogida a esta línea de garantía una vez inscrita en el Registro de la propiedad correspondiente.

CAPÍTULO III

Procedimiento para el acceso a la línea de garantías AvaLa Rioja

Artículo 9. Procedimiento para acceder a la línea de garantías AvaLa Rioja

1. En primer lugar, los interesados deberán acudir a cualquiera de las entidades financieras adheridas y solicitar el préstamo hipotecario para financiar el acceso a su primera vivienda en propiedad.

2. En segundo lugar, presentar en el IRVI:

- La comunicación de aprobación de la operación hipotecaria por la entidad financiera condicionada a la concesión de la garantía, que figura en el Anexo II del Decreto, con la justificación expresa de su necesidad, y

- La solicitud completa de certificación de cumplimiento para la concesión de la línea de garantías AvaLa Rioja que figura en el Anexo I del presente Decreto.

3. Una vez obtenida del IRVI la certificación de cumplimiento, deberá proceder a formalizar con la entidad financiera correspondiente la escritura pública de préstamo hipotecario autorizado que incluya expresamente esta garantía en los términos y condiciones indicados en este Decreto, así como a solicitar su inscripción en el registro de la propiedad correspondiente en el plazo máximo de 15 días.

Artículo 10. Requisitos de acceso a la línea de garantías.

Se podrán acoger a esta línea de garantías las personas físicas que vayan a acceder a su primera vivienda en propiedad con la suscripción de préstamo con garantía hipotecaria y reúnan los requisitos siguientes:

1. Que posean la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o cuenten con residencia legal en España si se tratara de personas extranjeras provenientes de países terceros (fuera de la UE).

2. Que tengan una edad inferior a 35 años en el momento de solicitar la financiación. En caso de más de una persona solicitante, este requisito se entiende cumplido con que al menos uno de ellos sea menor de 35 años.

3. Que la vivienda a la que se accede sea su primera vivienda en propiedad y esté situada en la Comunidad Autónoma de La Rioja y se destine a domicilio habitual y permanente de las personas solicitantes como mínimo, durante todo el periodo en el que esté vigente la garantía, salvo causa justificada.

4. Que el precio de adquisición de la vivienda a la que se accede o de ejecución material en caso de autopromoción, no exceda de trescientos mil euros (300.000 euros), excluidos impuestos o tasas que graven la operación.

5. No podrán acogerse a la Línea AvaLa quienes ya sean propietarios de otra vivienda, se exceptuará este requisito en los siguientes casos:

a) Que el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se haya obtenido por herencia, transmisión mortis causa o intervivos a título gratuito.

b) No disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio, situaciones catastróficas o situaciones de violencia de género o amenaza o condición de víctima de terrorismo, o cualquier otra causa ajena a su voluntad que deberá acreditarse.

c) Que la vivienda resulta inaccesible para las personas solicitantes o algún miembro de la unidad de convivencia por situaciones sobrevenidas de dependencia o discapacidad, con un grado de discapacidad reconocido oficialmente igual o superior al 33 por ciento (33%).

Artículo 11. Presentación de solicitudes de certificación de cumplimiento.

1. La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos en este Decreto para el acceso a la línea de garantías, deberá presentarse por las personas interesadas en el IRVI, mediante el formulario normalizado de solicitud disponible en la web <https://www.irvi.es> o en la sede de su domicilio oficial ubicado en la calle General Urrutia número 10-12 bajo, 26006 Logroño, en el modelo normalizado que figura en el Anexo I de este Decreto, acompañada de la correspondiente documentación.

2. El plazo de presentación de las solicitudes comienza el día siguiente al de la publicación de este Decreto en el Boletín Oficial de La Rioja y permanecerá abierto hasta el 30 de diciembre de 2028, excepto que con anterioridad se haya agotado el importe destinado a la línea de garantías AvaLa Rioja, circunstancia que se establecerá mediante Resolución del Consejero con competencias en materia de vivienda.

Artículo 12. Certificación de concesión de la línea de garantías AvaLa Rioja.

1. Recibidas las solicitudes de certificación de cumplimiento, el IRVI comprobará si cumplen los requisitos establecidos en este Decreto para acceder a la garantía, y si es así, el Gerente del IRVI la emitirá o denegará en su caso, en el plazo de 10 días hábiles, con arreglo al modelo que figura en el Anexo III de este Decreto y la remitirá a la entidad financiera correspondiente, a los solicitantes y a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda para su anotación en el Inventario de AvaLes que figura en el Anexo V.

2. La certificación de cumplimiento emitido por IRVI, concede la línea de garantías AvaLa Rioja y habilita a la entidad financiera correspondiente y a los beneficiarios para firmar el préstamo hipotecario de su razón con la garantía regulada en este Decreto.

3. La certificación de cumplimiento podrá modificarse o anularse por otra posterior, cuando se modifique alguna de las condiciones de la operación.

Artículo 13. Formalización de los préstamos.

1. Las operaciones de financiación entre las personas beneficiarias y las entidades financieras deberán instrumentarse mediante un contrato de préstamo hipotecario financiado con fondos de la citada entidad, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto, y con posterioridad a la fecha de firma del oportuno convenio de gestión entre IRVI y la correspondiente entidad financiera.

2. Las operaciones de financiación deberán formalizarse en escritura pública otorgada por la entidad financiera y los adquirentes de vivienda una vez obtenida la certificación de IRVI que concede la garantía AvaLa Rioja.

3. Con ocasión del otorgamiento del préstamo no se podrá exigir la contratación con la propia entidad financiera de ningún producto o servicio adicional.

4. Las escrituras públicas de préstamo incorporarán las cláusulas del Anexo IV de este Decreto para asegurar el correcto funcionamiento de la garantía otorgada por IRVI y adjuntarán la certificación de cumplimiento emitida por IRVI.

5. En ningún caso la escritura, ni ningún otro documento que suscriban la entidad financiera y la persona beneficiaria podrá contener regulaciones relativas a la garantía de IRVI o que impliquen cualquier tipo de obligaciones o deberes para el IRVI que no figuren en este Decreto o se contemplen en el correspondiente convenio de gestión.

6. Las entidades financieras no podrán conceder aplazamientos, prórrogas, ni modificar las condiciones iniciales de cada operación sin autorización expresa previa de IRVI, mientras permanezca en vigor esta garantía. En el caso de que estos aplazamientos, prórrogas o modificaciones de las condiciones iniciales de la operación deriven de la aplicación de Códigos de Buenas Prácticas u otros supuestos excepcionales que la normativa vigente en cada momento pueda establecer, no será necesaria la autorización expresa previa de IRVI, comprometiéndose las entidades financieras a comunicar al IRVI estas modificaciones en el plazo de un mes desde su formalización.

Artículo 14. Requisitos de eficacia.

Para que la operación financiera quede garantizada en los términos previstos en el presente Decreto y por lo tanto para que sea eficaz, además de reunir todos los requisitos que en la misma se desarrollan será preciso que:

1. La garantía hipotecaria sobre la vivienda objeto de la operación de financiación quede debidamente inscrita en el registro de la propiedad competente.

2. El clausulado de la escritura de hipoteca por la que se formalice la operación de financiación incorpore el texto de las estipulaciones contenido en el Anexo IV de este Decreto.

Artículo 15. Obligaciones de las personas beneficiarias.

Las personas beneficiarias están obligadas a:

1. Someterse a las actuaciones de comprobación, de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.

2. Comunicar de inmediato a IRVI, incluso durante la tramitación de la solicitud, cualquier modificación de las condiciones que pudiera determinar la pérdida sobrevenida de la garantía o el no acceso a la misma.

3. Comunicar a IRVI la obtención de otras ayudas que financien la adquisición de la vivienda. En caso de obtención de ayudas a la financiación, deberán destinarlas a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación avalado.

4. Utilizar la garantía para la finalidad para la que ha sido concedida y conservar los documentos justificativos del cumplimiento de dicha finalidad al menos 5 años después del cumplimiento.

Artículo 16. Incumplimientos.

La persona que se haya beneficiado indebidamente o incumpla las obligaciones del artículo 15, será responsable de los daños y perjuicios producidos a la Comunidad Autónoma de La Rioja y a la Entidad Financiera, así como de todos los gastos generados proporcionalmente a las aportaciones realizadas, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de la persona beneficiaria pudiera dar lugar. La declaración de incumplimiento por parte del órgano gestor, conllevará la cancelación de la garantía concedida previa audiencia de la Entidad Bancaria.

Artículo 17. Extinción de la garantía.

1. La garantía concedida se extinguirá automáticamente por cualquiera de las siguientes causas:

a) Con carácter adicional a las causas legalmente previstas para la extinción de cualquier afianzamiento, la garantía otorgada por IRVI respecto a cada operación de financiación quedará automáticamente extinguida en el momento en que se haya amortizado el importe garantizado. Novación de las condiciones del préstamo hipotecario, refinanciaciones, reestructuraciones, o subrogaciones del préstamo hipotecario, excepto en los casos previstos en el artículo 13.6 de este Decreto.

b) Adjudicación de la vivienda hipotecada a favor del acreedor hipotecario, dación en pago, venta de la vivienda a un tercero o cualquier otra operación jurídica de realización de la garantía hipotecaria y ello con independencia de su importe.

2. La extinción de la garantía concedida supone la pérdida del derecho a recibirla, quedando IRVI y la Consejería con competencias en materia de vivienda totalmente liberado de la obligación de hacer frente a la misma.

3. IRVI comunicará la extinción de la garantía a la Consejería con competencias en materia de vivienda para anotar su baja en el Inventario de la línea de garantía AvaLa Rioja.

Artículo 18. Devolución del depósito.

El importe total del depósito transferido, será devuelto por el IRVI a la Consejería con competencias en materia de Vivienda, en los siguientes términos:

1. Una vez finalizado el plazo de solicitud de la línea de garantías AvaLa y resueltas en su caso todas las solicitudes, se procederá a la devolución del importe del depósito que no garantice ningún aval.

2. Una vez que se vayan extinguendo las garantías, se irá devolviendo el importe que avalaba dichas garantías.

3. Las rentabilidades en su caso obtenidas, una vez descontadas las posibles ejecuciones de avales, se devolverán junto con la última devolución que complete la totalidad del depósito transferido.

Disposición adicional única. Protección de datos personales.

El tratamiento de los datos de carácter personal que se realice en el marco del presente Decreto se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las

personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD). La Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra La Despoblación, a través del IRVI, será la responsable del tratamiento de los datos personales recabados para la gestión de la línea de garantías AvaLa Rioja.

Disposición final primera. Habilitación.

Se habilita al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para dictar las resoluciones e instrucciones oportunas en desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja y estará en vigor hasta que se extingan la totalidad de las cantidades avaladas y devuelto el depósito por parte del IRVI a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Logroño a 8 de julio de 2025.- El Presidente, Gonzalo Capellán de Miguel.- El Consejero de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, Daniel Osés Ramírez.

ANEXO I SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN PARA EL ACCESO A LA LÍNEA DE GARANTÍA AVALA RIOJA

DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE FINANCIACIÓN			
Municipio		Dirección	
Finca registral		Referencia catastral	
Precio de compra o presupuesto de ejecución material (autopromoción)			

DATOS DE LOS SOLICITANTE/S			
Nombre y apellidos		DNI/NIE/NIF	
Nombre y apellidos		DNI/NIE/NIF	
Dirección de contacto			
Municipio		Dirección	
Correo electrónico		Teléfono	

El abajo firmante declara bajo su responsabilidad:

- a) Que se somete a las actuaciones de comprobación, de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.
- b) Que comunicará de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, a IRVI, cualquier modificación de las condiciones que pudiera determinar la pérdida sobrevenida de la garantía o el no acceso a la misma.
- c) Que necesita la línea de garantías Avala Rioja para acceder a su primera vivienda en propiedad.
- d) Que se le ha concedido otra ayuda para la misma finalidad. SI NO En su caso, las siguientes:

ORGANISMO/ENTIDAD	TIPO DE AYUDA	FECHA	IMPORTE

- e) Que comunicará a IRVI la obtención de otras ayudas que financien la adquisición de la vivienda.
- f) Que, en caso de obtención de ayudas a la financiación, la ayuda se destinará a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación garantizado y conservará los documentos justificativos del cumplimiento de dicha finalidad, al menos 5 años después del cumplimiento.
- g) Que la unidad de convivencia está integrada por personas.
- h) Que la vivienda objeto de financiación se destinará a domicilio habitual y permanente de las personas solicitantes como mínimo, durante todo el periodo en que esté vigente la garantía, salvo causa justificada.
Y que se trata de vivienda nueva o usada y libre de VPO o autopromoción.

El abajo firmante, autoriza a la Entidad Financiera para la cesión de los datos de carácter personal contenidos en el presente documento, así como aquellos que en su caso se faciliten y sean necesarios para el mantenimiento, control y ejecución de la garantía, incluyendo expresamente el estado, situación y condiciones de la financiación, a IRVI y a la Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, con el fin de posibilitar la garantía de la operación por parte de éste, así como las tareas administrativas, de control, seguimiento y eventual ejecución de la garantía que esta operación pueda generar.

En, a de..... de 202....

Fdo.: (Nombre y apellidos)

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- Copia DNI/NIE /NIF
- Nota simple del servicio de índices del registro de la propiedad en el que conste de no tener en propiedad alguna vivienda. En el supuesto de tener vivienda en propiedad, documentación justificativa de la excepcionalidad prevista en el artículo 10.5 del Decreto regulador.
- Precontrato de compraventa o contrato de arras de la vivienda objeto de financiación. En el caso de autopromoción (Licencia municipal de obras, Proyecto y presupuesto visado y nota simple del solar o vivienda a nombre de los solicitantes.

- Los interesados se responsabilizarán de la veracidad de los documentos que presenten (Artículo 28.7 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Información básica sobre protección de datos

Responsable	Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.,
Finalidad	Gestionar la línea de garantías AvaLa Rioja
Legitimación	El tratamiento es necesario para la tramitación y gestión.
Destinatarios	No se cederán ni se transferirán datos personales salvo obligación legal.
Responsable del tratamiento de sus datos	
Identidad: Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., Dirección: C/ General Urrutia 10-12 bajo 26005 Logroño (La Rioja) Teléfono: 941 227900 Correo e-: irvi@larioja.org Delegada de Protección de datos: Correo e-: delegadapd@larioja.org.	
Finalidad del tratamiento de sus datos	
Tratamos la información facilitada con el fin de Gestionar la línea de garantías AvaLa Rioja	
Tiempo de conservación de sus datos	
El tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento. Será de aplicación la normativa de archivos y documentación.	
Legitimación para el tratamiento de sus datos	
Artículo 6.1 del Reglamento general de protección de datos – consentimiento de la persona interesada Ley de Vivienda Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.	
Destinatarios	
Tan sólo está prevista la comunicación de datos a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda para su control.	
Derechos	
Cualquier persona tiene derecho a ejercitar los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos así como solicitar la limitación del tratamiento, oponerse al mismo, solicitar la portabilidad de sus datos y requerir no ser objeto de una decisión individual basada únicamente en el tratamiento automatizado, incluida la elaboración de perfiles dirigiéndose de forma presencial a las oficinas de registro o telemáticamente a través de la siguiente dirección electrónica https://www.larioja.org/derechoslopd . Puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos. Más información en www.aepd.es .	

En, a de..... de 202....

Fdo.: (Nombre y apellidos).....

**ANEXO II
COMUNICACIÓN DE APROBACION DE OPERACIÓN HIPOTECARIA CON GARANTIA DE IRVI A TRAVÉS DE LA
LINEA DE GARANTÍAS AVALA RIOJA**

Conforme al Convenio para la concesión de garantías destinadas a facilitar el acceso de jóvenes a la vivienda en régimen de propiedad firmado entre [ENTIDAD FINANCIERA] y el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., (en adelante IRVI) de fecha, les adjuntamos la siguiente información del acceso a la vivienda con financiación hipotecaria preconcedida por la entidad, para la tramitación por IRVI de la solicitud de certificación de cumplimiento de dicha garantía.

DATOS DE LOS SOLICITANTE/S			
Nombre y apellidos		DNI/NIE/NIF	
Nombre y apellidos		DNI/NIE/NIF	
Correo electrónico		Teléfono	
DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE FINANCIACIÓN			
Municipio		Dirección	
Finca registral		Referencia catastral	
Precio de compra o presupuesto de ejecución material (autopromoción).			
Valor de tasación.			
Valor de referencia tomado para otorgar la hipoteca y garantía.			
% del importe del préstamo que supera el 80% del valor del inmueble que se pretende garantizar al amparo de este Decreto.			
Importe del préstamo que supera el 80% del valor del inmueble que se pretende garantizar al amparo de este Decreto.			
Importe del préstamo preconcedido que la Entidad se compromete a conceder si el adquirente es beneficiario de la garantía.			
Fecha inicialmente prevista de terminación de la garantía de IRVI.			
Justificación de la necesidad de la garantía.			
DATOS DE LA ENTIDAD BANCARIA			
Entidad bancaria		Nº Oficina	
Emplazamiento		Gestor	
Correo electrónico		Teléfono	

Se adjunta como Anexo a este documento el cuadro y calendario de amortización, indicando, Importe del préstamo, años, tipo de interés, y columnas con la cuota, intereses y principal pendiente en cada período.

Fecha:

Fdo. Entidad Financiera

**ANEXO III
CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO. LINEA DE GARANTÍAS AVALA RIOJA**

En relación a su solicitud de fecha sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones para acceder a la línea de garantías Avala Rioja para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad, regulada por el Decreto 32/2025, de 8 de julio, una vez realizadas las verificaciones correspondientes, certifico que

CUMPLE la totalidad de los requisitos y condiciones previstos en el artículo 10 de dicho Decreto.

Esta certificación de cumplimiento de requisitos y condiciones es válida para formalizar el siguiente préstamo hipotecario:

DATOS DE LOS SOLICITANTE/S			
Nombre y apellidos		DNI/NIE/NIF	
Nombre y apellidos		DNI/NIE/NIF	
DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE FINANCIACIÓN			
Municipio		Dirección	
Finca registral		Referencia catastral	
Precio de compra o presupuesto de ejecución material (autopromoción)			
Valor de referencia tomado para otorgar la hipoteca y garantía			
% del importe del préstamo que supera el 80% del valor del inmueble que se pretende garantizar al amparo de este Decreto.			
Importe del préstamo que supera el 80% del valor del inmueble que se pretende garantizar al amparo de este Decreto.			
Importe del préstamo preconcedido que la Entidad se compromete a conceder si el adquirente es beneficiario de la garantía.			
Fecha inicialmente prevista de terminación de la garantía de IRVI.			
DATOS DE LA ENTIDAD BANCARIA			
Entidad bancaria		Nº Oficina	
Emplazamiento		Gestor	

Y para que así conste, en, a la fecha de su firma digital

ANEXO IV CLAUSULADO ESCRITURA DE HIPOTECA

Las escrituras en virtud de las que se formalice cada operación de financiación deberán contener, además de las cláusulas reguladoras de la operación, las siguientes estipulaciones:

- I. La presente financiación hipotecaria se ha formalizado al amparo del Decreto 32/2025, de 8 de julio, así como del Convenio que IRVI y [Entidad Financiera] han formalizado con fecha de de 2025, para apoyar la adquisición de vivienda correspondiente a la línea de garantías Avala Rioja mediante el cual se establece cobertura financiera temporal y parcial prestada por IRVI ante la Entidad Financiera en determinados supuestos de los impagos de la financiación hipotecaria para la adquisición de una vivienda de nueva construcción, usada o autopromoción y que en todos los casos constituya residencia habitual y permanente. La línea de garantías Avala Rioja tiene carácter simple, no solidario con el deudor principal o con otras garantías, fianzas, avales o fiadores de la operación.
- II. En dicho Convenio se establece que la Entidad Financiera concederá financiación, de hasta el 100% del importe correspondiente al menor de los siguientes dos valores en el tiempo de formalización de la operación de financiación, denominado 'Valor de Referencia': a) valor de tasación (calculado de conformidad con la Orden ECO/805/2003 o de cualquier otra normativa que complemente, desarrolle o sustituya a aquella) de la vivienda en el momento de la concesión de la misma o b) el precio de compraventa, constituyendo garantía hipotecaria por el importe financiado. Complementariamente a la garantía hipotecaria IRVI garantizará el tramo comprendido entre el 80% y hasta el 100% del importe correspondiente al Valor de Referencia de la vivienda al tiempo de formalización de la presente escritura. La garantía hipotecaria cubrirá la totalidad de la financiación concedida. Con dicha hipoteca se cubrirá tanto el tramo comprendido entre el 80% y hasta el 100% garantizado por IRVI como el tramo del 80% no garantizado por IRVI.
- III. IRVI quedará automáticamente liberado de la obligación de garantía asumida cuando se haya amortizado en su totalidad el importe garantizado.
- IV. Por la presente, el [nombre del beneficiario final]: (i) manifiesta conocer y aceptar los términos de la garantía prestada por IRVI, prestando asimismo su conformidad a la realización por parte de IRVI de cualquier pago por su cuenta en ejecución de la referida garantía, y (ii) se compromete a comunicar a la Entidad Financiera la obtención de otras ayudas que financien la adquisición de la vivienda, y a ceder, en su caso, a [Entidad Financiera] los derechos de cobro de las ayudas para la adquisición de la vivienda objeto de financiación que recibiera, autorizando a ésta con la finalidad de que [Entidad Financiera], actuando en su nombre, amortice anticipada y parcialmente la financiación hipotecaria otorgada y garantizada por IRVI por la totalidad del importe de las ayudas recibidas.
- V. Por la presente, [nombre del beneficiario final] autoriza a [Entidad Financiera], a la cesión de los datos de carácter personal contenidos en el presente documento, así como aquellos que en su caso facilite ahora o en el futuro y sean necesarios para el mantenimiento, control y ejecución de la garantía, incluyendo expresamente el estado, situación y condiciones de la financiación, a IRVI y a la Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra La Despoblación, con el fin de posibilitar la garantía de la operación por parte de éste, así como las tareas administrativas, de control, seguimiento y eventual ejecución de la garantía que esta operación pueda generar.
- VI. La Entidad Financiera no podrá conceder aplazamientos, subrogaciones, prórrogas, ni modificar las condiciones iniciales de cada operación sin autorización expresa previa de IRVI, mientras permanezca en vigor la garantía de IRVI. En el caso de que estos aplazamientos, subrogaciones, prórrogas, o modificaciones de las condiciones iniciales de la operación deriven de la aplicación de Códigos de Buenas Prácticas u otros supuestos excepcionales que la normativa vigente en cada momento pueda establecer, no será necesaria la autorización expresa de IRVI, comprometiéndose la Entidad Financiera a comunicar estas modificaciones en el plazo de un mes a contar desde su formalización.
- VII. Asimismo, IRVI deberá prestar conformidad y autorización expresa previa a la parte prestataria para que, en su caso y día, otorgue por sí sola las escrituras de novación modificativa de la presente escritura, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, no solo modificando el tipo de interés sino también el plazo de duración de la financiación, requiriéndose dicha conformidad para que se extienda la garantía en el tiempo, caso de aumentarlo al nuevo plazo pactado, mientras permanezca en vigor la garantía de IRVI.

**ANEXO V
INVENTARIO AVALA RIOJA**

NOMBRE Y APELLIDOS BENEFICIARIO	
DNI BENEFICIARIO	
MUNICIPIO VIVIENDA	
DIRECCIÓN VIVIENDA	
REFERENCIA CATASTRAL	
FINCA REGISTRAL	
PRECIO VIVIENDA	
PRECIO DE REFERENCIA	
ENTIDAD	
Nº DE OFICINA	
FECHA SOLICITUD	
FECHA CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO	
FECHA DE FORMALIZACIÓN DEL PRESTAMO	
IMPORTE DEL PRESTAMO	
% DEL IMPORTE QUE SUPERA EL 80%	
IMPORTE DEL PRINCIPAL GARANTIZADO	