

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

- 29** *ACUERDO de 4 de diciembre de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen las condiciones de reafianzamiento público de los riesgos de crédito de sociedades de garantía recíproca en operaciones de financiación de la compra de suelo finalista para la construcción de viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid.*

La economía nacional se encuentra en estos momentos atravesando un ciclo de crisis, caracterizado por una situación de inestabilidad que limita enormemente las decisiones de inversión, de consumo y de crédito, provocando un impacto negativo en la situación económica de las empresas y en el empleo.

Una de las principales consecuencias derivadas de la coyuntura económica anterior, es la creciente dificultad en el acceso efectivo a la vivienda, especialmente de los más jóvenes. Así, la vivienda es una de las materias que más preocupa a los ciudadanos y que más relevancia social y pública tiene. La situación del mercado de la vivienda a nivel nacional requiere de la adopción de medidas que den respuesta a las necesidades actuales. La Comunidad de Madrid, en relación a la vivienda, presenta una situación marcada por su naturaleza de región tractora de la inversión, el talento y el empleo que genera una alta demanda de creación de nuevos hogares.

Por tanto, la Comunidad de Madrid, mediante el Pacto Regional por la Vivienda, pretende coordinar los ámbitos público y privado, movilizar todos los recursos disponibles y proponer un amplio abanico de acciones, medidas y oportunidades, presentando el “Plan de Choque de Nuevas Medidas de Impulso en Materia de Vivienda 2024-2025”, compuesto por diez iniciativas administrativas, legislativas y fiscales, en una acción integral para contribuir a construir más y mejor vivienda en la región de Madrid.

Estas 10 iniciativas son:

1. Convocatoria del Pacto Regional por la Vivienda.
2. Bonificaciones fiscales asociadas a la compra y al alquiler.
3. Mejoras en el Plan Mi Primera Vivienda.
4. Creación del Plan Alquila Plus.
5. Acceso de las cooperativas a préstamos.
6. Ayudas a pequeños municipios a través del Programa de Inversión Regional (PIR 2022-2026).
7. Medidas legislativas más flexibles.
8. Nuevo reglamento de vivienda protegida.
9. Actualización de precios de vivienda con protección pública.
10. Construcción industrializada.

Dentro de estas medidas se contempla como medida 5: Acceso de las cooperativas a préstamos; la ayuda a la financiación mediante garantía de crédito a préstamos promotores a través de sociedades de garantía recíproca, para facilitar la construcción de más viviendas con algún tipo de protección pública, ampliando con ello la oferta.

En situaciones económicas como las descritas, las pequeñas y medianas empresas (pymes) presentan un papel relevante que aporta un valor añadido a la economía en su conjunto, ya que, por su naturaleza, presentan una estructura organizativa y de costos más flexible, lo que permite una adaptación a cambios profundos de las condiciones económicas, aun partiendo de una situación desfavorable consecuencia, entre otras variables, de la restricción del acceso al crédito.

El desarrollo de las pymes constituye un elemento fundamental para el crecimiento de las economías regionales, son un factor clave de estabilidad económica por su fácil adaptación a las circunstancias cambiantes del mercado y, por otro lado, se muestran como empresas dinámicas en la creación de empleo.

Uno de los principales problemas con los que se encuentran este tipo de empresas es el acceso a la financiación, que se puede acentuar en circunstancias de restricciones crediticias generalizadas, como las que se dan actualmente en la economía global y nacional. Su

tradicional debilidad financiera se convierte en crítica en momentos como los actuales, con el riesgo cierto de que empresas viables desaparezcan por falta de financiación.

Para procurar el acceso al crédito y mejorar las condiciones de financiación de las pymes surgen las sociedades de garantía recíproca, sujetas a la Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca, que son entidades financieras sin ánimo de lucro que prestan aval ante bancos y cajas de ahorros, respondiendo en caso de fallido de la pyme. Con el aval de una sociedad de garantía recíproca, los bancos y cajas de ahorro minimizan el riesgo de los créditos y préstamos concedidos a pymes, con lo que rebajan sensiblemente sus márgenes financieros.

Estas sociedades de garantía recíproca aportan además un valor añadido de estudio y seguimiento de la viabilidad de las operaciones propuestas por las pymes.

La Comunidad de Madrid, en el marco de una política de apoyo a las pymes a través de medidas crediticias y no de subvenciones a fondo perdido, ha prestado su apoyo a sociedades de garantía recíproca de distintas formas, como son las aportaciones al capital social y aportaciones al fondo de provisiones técnicas o la aprobación de las determinadas ayudas destinadas a prestar apoyo financiero a las pymes madrileñas para la mejora de su competitividad y el desarrollo tecnológico, a través del aval de sociedades de garantía recíproca.

No obstante, el apoyo citado, la Comunidad de Madrid carece de un sistema de reafianzamiento del riesgo de crédito asumido por las sociedades de garantía recíproca, siendo así que dicho sistema de contragarantía está expresamente previsto en la normativa reguladora del sector financiero.

En efecto, la posibilidad de que entidades públicas y, por tanto, la Administración General de la Comunidad de Madrid, avalen el riesgo de crédito que, para las sociedades de garantía recíproca, supone la concesión de garantías a sus asociados, mediante el reafianzamiento o reaval de ese riesgo, se prevé expresamente en el artículo 6 del Real Decreto 2345/1996, de 8 de noviembre, relativo a las normas de autorización administrativa y requisitos de solvencia de las sociedades de garantía recíproca.

Dicha posibilidad se ha concretado, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, a través del artículo 5 de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, el cual habilita a ésta a reafianzar los riesgos de crédito asumidos por sociedades de garantía recíproca de carácter general y domicilio social en la Comunidad de Madrid, derivados de las garantías otorgadas por éstas a sus socios partícipes; y señala que el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, establecerá las condiciones del reafianzamiento, que se instrumentará a través de un convenio a celebrar entre la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo y la sociedad de garantía recíproca correspondiente, cuya eficacia estará condicionada a la consignación presupuestaria de los créditos necesarios para atender el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de aquellos.

En virtud de lo anterior, a propuesta de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 4 de diciembre de 2024,

ACUERDA

Primero

Objeto

Establecer las condiciones de reafianzamiento por la Comunidad de Madrid de los riesgos de crédito asumidos por sociedades de garantía recíproca, de carácter general y domicilio social en la Comunidad de Madrid, derivados de las garantías otorgadas por éstas a aquellos socios partícipes que hayan solicitado financiación para la compra de suelo finalista para la construcción de viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid.

Podrán acogerse al reafianzamiento las sociedades de garantía recíproca con domicilio social en la Comunidad de Madrid que presten garantías a sus socios partícipes en cualquier tipo de actividad mercantil con carácter general, y sin ningún tipo de limitación por razón del género de actividad, y que cuenten con la adecuada solvencia económica, financiera y profesional. Se entiende que cuentan con dichos requisitos las sociedades de garantía recíproca que cuenten con un coeficiente de solvencia superior a un 25% al cierre del ejercicio 2023.

Segundo*Convenio de reafianzamiento*

Las sociedades de garantía recíproca que cumplan los citados requisitos y deseen recibir el reafianzamiento de la Comunidad de Madrid, deberán dirigir a la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, la solicitud de formalización de un convenio de reafianzamiento, al amparo de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, y del presente acuerdo, justificando el cumplimiento de los requisitos de solvencia expresados en el apartado anterior.

Dicho convenio se formalizará de acuerdo con los requisitos y límites fijados en las reglas siguientes.

Tercero*Extensión del reafianzamiento de la Comunidad de Madrid*

El reafianzamiento de la Comunidad de Madrid se extiende a la cobertura parcial del riesgo de crédito asumido por las sociedades de garantía recíproca derivado de las garantías otorgadas por las mismas a sus socios partícipes, en las operaciones de aval financiero para la compra de suelo finalista para la construcción de viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid, prestadas a promotores inmobiliarios o cooperativas que tengan su domicilio o estén establecidos en la Comunidad de Madrid.

La cuantía reafianzada por la Comunidad de Madrid no podrá exceder individualmente del 70 por 100 de la garantía concedida por la sociedad de garantía recíproca para cada operación.

En todo caso, el riesgo asumido directamente por la sociedad de garantía recíproca no podrá ser inferior, en ningún caso, al 30 por 100.

Su aplicación tendrá carácter general, a fin de garantizar el reafianzamiento de las operaciones hasta un 70 por 100 por principal e intereses, con el límite del 70 por 100 del principal formalizado.

El reafianzamiento de los riesgos de crédito cubiertos se extenderá hasta el momento de la extinción de los mismos, de acuerdo con lo previsto en la propia operación.

El importe total de las ayudas de minimis concedidas a una única empresa no excederá de 300.000 euros durante cualquier período de tres años, de acuerdo con el Reglamento (UE) 2023/2831, de la Comisión, de 13 de diciembre, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis.

El citado Reglamento solamente se aplicará a las ayudas cuyo equivalente de subvención bruta pueda calcularse previamente con precisión sin necesidad de efectuar una evaluación del riesgo (“ayudas de minimis transparentes”).

En este sentido, las ayudas consistentes en garantías se considerarán ayudas de minimis transparentes si:

- a) El beneficiario no está incurso en un procedimiento colectivo de insolvencia ni reúne los requisitos para encontrarse sometido a un procedimiento colectivo de insolvencia a petición de sus acreedores en virtud del Derecho interno. En el caso de las grandes empresas, el beneficiario deberá encontrarse en una situación comparable a una calificación crediticia de “B-”, como mínimo, y, o bien
- b) la garantía no supera en ningún momento el 80% del préstamo subyacente, las pérdidas son asumidas proporcionalmente y en las mismas condiciones por el prestamista y al garante, los reembolsos netos que se generen por la recuperación del préstamo a partir del aval ofrecido por el prestatario reducen proporcionalmente las pérdidas a cargo del prestamista y del garante, y el importe garantizado sea bien de 2.250.000 euros con una duración de la garantía de cinco años, o bien de 1.125.000 euros con una duración de la garantía de diez años; si el importe garantizado es inferior a estos importes o la garantía tiene una duración inferior a cinco o diez años, respectivamente, el equivalente de subvención bruta de la garantía se calculará como la parte proporcional que corresponda del límite máximo de 300.000 euros, o
- c) el equivalente de subvención bruta se ha calculado sobre la base de primas refugio establecidas en una comunicación de la Comisión, o
- d) antes de aplicarse,
 - i) el método utilizado para calcular el equivalente de subvención bruta de la garantía ha sido notificado a la Comisión con arreglo a otro reglamento de la Co-

misión en el ámbito de las ayudas estatales aplicable en ese momento y ha sido aceptado por ella por considerar que se ajustaba a la Comunicación la garantía, o a cualquier comunicación que le suceda, y

- ii) dicho método se refiere expresamente al tipo de garantía y al tipo de transacción subyacente en cuestión en el marco de la aplicación del Reglamento.

La sociedad de garantía recíproca es un mero intermediario de la ayuda, lo que implica que el beneficio que obtenga de la Comunidad de Madrid deberá destinarlo íntegra y exclusivamente al fin para el que se otorgó.

Cuarto

Pago por fallidos

Tendrán la consideración de operaciones fallidas aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la sociedad de garantía recíproca haya cancelado totalmente el riesgo de la operación.
- b) Que dicho riesgo esté provisionado en su totalidad en la contabilidad de la sociedad.
- c) Que se acredite o justifique el fallido o su estimación.

La sociedad de garantía recíproca notificará a la Dirección General de Promoción Económica e Industrial de la Comunidad de Madrid, el fallido del riesgo, y la estimación de la cobertura correspondiente a la Comunidad de Madrid. La Comunidad de Madrid abonará, en base a la información que acredite el riesgo como fallido, el importe que resulte de aplicar los porcentajes de reafianzamiento establecidos a las operaciones que hayan resultado fallidas, sin que aquel pueda superar el principal inicialmente cubierto.

La Comunidad de Madrid participará, con el porcentaje correspondiente a su cobertura de reafianzamiento, de cualquier recuperación habida en las operaciones calificadas previamente como fallidas y abonadas con anterioridad por aquella, una vez deducidos los gastos incurridos por la sociedad de garantía recíproca para posibilitar la recuperación de la deuda.

Quinto

Coste del reafianzamiento

El reafianzamiento prestado por la Comunidad de Madrid a las sociedades de garantía recíproca será gratuito.

Sexto

Extensión del compromiso de reafianzamiento

El reafianzamiento de la Comunidad de Madrid garantiza la cobertura parcial del riesgo de crédito asumido por las sociedades de garantía recíproca, derivado de las garantías otorgadas por las mismas a sus socios partícipes, en los términos previstos en el presente acuerdo.

Se autoriza a la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo para que pueda concertar operaciones de reafianzamiento de operaciones formalizadas desde el 1 de noviembre de 2024, hasta el límite de 500.000.000 de euros, que se aplicará sobre la suma del riesgo formalizado, asumido parcialmente por ésta, correspondiente a las operaciones que hayan sido autorizadas. Una vez alcanzado este importe, no podrán ser autorizadas nuevas operaciones.

La Comunidad de Madrid responderá de las operaciones autorizadas de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior hasta su completa extinción.

Séptimo

Suministro de información

El convenio de reafianzamiento estipulará los mecanismos de remisión periódica de información cierta y verificable por las sociedades de garantía recíproca acogidas al presente acuerdo, sobre las operaciones formalizadas, sus condiciones, evolución y fallidos, así como los plazos de presentación, al objeto de asegurar el conocimiento preciso de los riesgos de crédito asumidos por la Comunidad de Madrid.

Octavo*Efectos*

El presente acuerdo surtirá efectos desde el día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Acordado en Madrid, a 4 de diciembre de 2024.

La Consejera de Economía, Hacienda y Empleo,
ROCÍO ALBERT LÓPEZ-IBOR

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO

(03/20.128/24)

