



**Convenio entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) e a entidade financeira Abanca
Corporación Bancaria, s.a. para o financiamento de vivendas de promoción pública**

En Santiago de Compostela, a 16 de abril de 2015

Reunidos

Dunha parte, D^a Ethel María Vázquez Mourelle, Presidenta do Instituto Galego da Vivenda e Solo, en virtude da atribución que lle confire o Decreto 97/2014 do 24 de xullo, polo que se establece a estrutura orgánica do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) e o Decreto 70/2014, do 17 de xuño, polo que noméaselle conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

Doutra, ABANCA CORPORACION BANCARIA, S.A., con CIF A-70302039 e domicilio social na cidade de Betanzos, rúa Cantón Claudino Pita nº 2, representada neste acto por D. Santiago Novoa García, co D.N.I 34.233.599-P, na súa calidade de Director de Banca Institucional de Abanca, segundo escrituras de poder de D. José Piñeiro Prieto, o 4 de Xaneiro de 2010, co número 110 de protocolo.

Os comparecentes recoñécense a capacidade legal suficiente para o outorgamento do presente convenio, a tal efecto

Expoñen

I.- A vixente Lei de vivenda de Galicia, Lei 8/2012 do 29 de xuño, establece como modalidades de promoción pública de vivendas as seguintes:

- a) A construción de vivendas novas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.
- b) A adquisición de vivendas novas, en fase de proxecto, de construción ou rematadas, que cumpran os requisitos que se establezan para a súa cualificación.
- c) A adquisición de vivendas para a súa rehabilitación ou renovación con destino á promoción pública.
- d) A rehabilitación, reposición ou recuperación para o patrimonio do IGVS de vivendas de promoción pública.
- e) Calquera forma de adquisición de vivendas polo IGVS.
- f) A cualificación por este organismo de vivendas promovidas por calquera outro promotor público.
- g) A forma concertada, con calquera promotor, público ou privado, de vivendas que sexan cualificadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.



II.- Co obxecto de facilitar o acceso aos adxudicatarios deste tipo de vivendas, o IGVS e as entidades financeiras que interveñen acordan o financiamento hipotecario das vivendas que se promoven ou cualifican polo organismo autónomo, que se rexirá polo presente convenio, baixo as seguintes

Cláusulas

Primeira.- O obxecto do presente convenio é acadar o financiamento das vivendas protexidas de promoción pública definidas na Lei de vivenda de Galicia. As promocións e vivendas a financiar ofertaranse inicialmente a entidade asinante do convenio.

En todo caso, o IGVS queda facultado para subscribir os préstamos hipotecarios ou realizar a asignación de adxudicatarios coa entidade financeira asinante do convenio, previo acordo entre as partes e intentando realizar un reparto equilibrado das promocións ou vivendas a financiar durante cada exercizo.

Segunda. - A entidade de crédito asinante concederá financiamento ás actuacións que se inclúen no presente convenio sempre que se cumpran as condicións e requisitos previstos na normativa reguladora para as vivendas de promoción pública, así como outras disposicións normativas referidas as entidades de crédito ou emitidas polo Banco de España, e cos criterios e condicións establecidas polas entidades de crédito para a concesión de préstamos. En tal sentido, cada entidade poderá fixar uns requisitos previos para o acceso ao financiamento, que deben de ser aprobados na comisión bilateral prevista na cláusula décima do presente convenio.

Terceira.- Os préstamos terán as seguintes características mínimas que poderán ser mellorados por cada entidade:

1. Préstamos para a construción ou promoción directa por parte do IGVS:

Garantía: Hipotecaria

Contía: Tomando como base de cálculo o módulo aplicable a cada área xeográfica, a contía do préstamo será de ata un 80 % do citado módulo, polo nº de m² útiles e computables de cada vivenda. Se a vivenda tivera garaxe e rocho a contía total do préstamo podería incrementarse nun 8% do valor da vivenda para o garaxe e nun 2% para o rocho.



Duración: Será de 30 anos máis un período de carencia que acade ata o derradeiro día do mes en que se outorgue a escritura de compravenda e subrogación polo adquirente, período que en ningún caso poderá exceder os 3 anos, computados de data a data, desde o derradeiro día do mes en que se formalice o contrato de préstamo.

Os xuros do período de carencia serán liquidados ao IGVS ao remate de cada trimestre natural. O instituto, pasados 15 días naturais sen formular reparos, deberá aboar nas contas das respectivas entidades o devandito importe nun período máximo de 15 días naturais a contar desde o anterior.

Xuro: Sen prexuízo do establecido na cláusula décima do presente convenio, o tipo de xuro efectivo inicial determinado para as promocións ou vivendas a financiar determinarase, tomando o euribor a 12 meses publicado polo Banco de España no BOE, no mes anterior á data de formalización do préstamo para o Instituto ou da data da escritura de compravenda e subrogación para os adxudicatarios máis en ámbolos casos un diferencial de 250 puntos básicos.

O tipo de xuro efectivo anual inicial do préstamo será de aplicación ata a súa revisión. Dito tipo revisarase cada 12 meses, a contar desde o último día do mes da formalización deste préstamo ou desde a data de inicio do prazo de cada unha das subrogacións. Para iso, tomarase como referencia o euribor a 12 meses publicado polo Banco de España no BOE no mes anterior ao da data da revisión, mais o diferencial de aplicación (250 puntos básicos), que será o novo xuro en taxa efectiva aplicándose o tipo nominal que resulte, derivado da taxa porcentual resultante e equivalente para vencementos mensuais. Na data de revisión recalcularase a nova cota en función do saldo do capital pendente de vencer e o prazo restante.

Entenderase por tipo de interese efectivo o resultante da seguinte expresión:



$$i = \left(1 + \frac{t}{n}\right)^n - 1$$

Sendo:

t = tipo de xuro nominal anual

i = tipo de xuro efectivo anual

n= número de veces no que o xuro nominal é convertible dentro do ano, é dicir o número de vencemento ao ano.

En consecuencia o tipo de xuro nominal aplicable será:

$$t = n \cdot \left[\sqrt[n]{i+1} - 1 \right]$$

O interese resultante se truncará a catro decimais.

O xuros liquidaranse da forma establecida na Cláusula Quinta.

Igualmente, poderase contratar un tipo de xuro mixto cun período de xuro fixo dun prazo máximo de 7 anos ao 3,95% ou 5 anos ao 3,25%, sendo o resto de prazo variable, nas condicións antes indicadas. O tramo de xuro fixo estará suxeito ás condicións de mercado no momento da contratación.

Amortización:

A amortización do principal efectuarase nun período de 30 anos, en cotas mensuais, polo adquirente ou polo IGVS no caso de sobrepasar o período máximo de carencia sen transmitir a vivenda.

Comisións:

Sen comisións nin gastos de comprobación rexistral. O IGVS, non obstante, satisfará á entidade financeira os gastos de taxación consonte ás tarifas vixentes. Sen comisión de subrogación.

A responsabilidade hipotecaria distribuirase por vivendas, subrogándose os adxudicatarios na responsabilidade hipotecaria da vivenda que adquiren.



No suposto no que, excepcionalmente, non se producira a subrogación na parte do préstamo correspondente a algunha vivenda, procederáse á cancelación da parte do préstamo que grave a vivenda afectada.

A entidade financeira asinante, remitirá en soporte informático, trimestralmente xunto co cargo do diferencial de xuros, a situación dos préstamos individuais. Caso de que se produzan amortizacións parciais de capital, deberá instrumentarse un procedemento común para todas as entidades financeiras.

O formato da devandita información comunicaráse á entidade financeira polo IGVS.

2. Préstamos para vivendas protexidas de promoción pública concertadas:

Neste suposto as entidades asinantes do presente convenio adquiren o compromiso do financiamento de aquelas promocións de vivendas que, sendo promovidas por outros promotores públicos ou privados, sexan cualificadas como protexidas de promoción pública polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, coas seguintes características de financiamento mínimas que poderán ser melloradas por cada entidade:

Garantía: Hipotecaria

Contía: Tomando como base de cálculo o módulo aplicable a cada área xeográfica, a contía do préstamo será de ata un 80 % do citado módulo, polo nº de m² útiles e computables de cada vivenda. Se a vivenda tivera garaxe e rocho a contía total do préstamo podería incrementarse nun 8% do valor da vivenda para o garaxe e nun 2% para o rocho.

Duración: 30 anos.

Xuro: Sen prexuízo do establecido na cláusula décima do presente convenio, o tipo de xuro efectivo inicial determinado para as promocións ou vivendas a financiar determinarase, tomando o euribor a 12 meses publicado polo Banco de España no BOE, no mes anterior á data de formalización do préstamo para o Instituto ou da data da escritura de compravenda e subrogación para os adxudicatarios máis en ámbolos casos un



diferencial de 250 puntos básicos.

O tipo de xuro efectivo anual inicial do préstamo será de aplicación ata a súa revisión. Dito tipo revisarase cada 12 meses, a contar desde o último día do mes da formalización deste préstamo ou desde a data de inicio do prazo de cada unha das subrogacións. Para iso, tomarase como referencia o euribor a 12 meses publicado polo Banco de España no BOE no mes anterior ao da data da revisión, mais o diferencial de aplicación (250 puntos básicos), que será o novo xuro en taxa efectiva aplicándose o tipo nominal que resulte, derivado da taxa porcentual resultante e equivalente para vencementos mensuais. Na data de revisión recalcularase a nova cota en función do saldo do capital pendente de vencer e o prazo restante.

Entenderase por tipo de interese efectivo o resultante da seguinte expresión:

$$i = \left(1 + \frac{t}{n}\right)^n - 1$$

Sendo:

t = tipo de xuro nominal anual

i = tipo de xuro efectivo anual

n= número de veces no que o xuro nominal é convertible dentro do ano, é dicir o número de vencemento ao ano.

En consecuencia o tipo de xuro nominal aplicable será:

$$t = n \cdot \left[\sqrt[n]{i+1} - 1 \right]$$

O interese resultante se truncará a catro decimais.

Igualmente, poderase contratar un tipo de xuro mixto cun período de xuro fixo dun prazo máximo de 7 anos ao 3,95% ou 5



anos ao 3,25%, sendo o resto de prazo variable, nas condicións antes indicadas. O tramo de xuro fixo estará suxeito ás condicións de mercado no momento da contratación.

Amortización: A amortización do principal efectuarase nun período de 30 anos, en cotas mensuais.

Comisións: Sen comisións.

Cuarta.- O Instituto Galego da Vivenda e Solo, en aplicación do establecido no artigo 33.3 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia e co obxecto de facilitar a concesión por parte das entidades financeiras de préstamos hipotecarios para a construción de vivendas protexidas de promoción pública concertadas, poderá destinar unha porcentaxe do importe das fianzas dos contratos de aluguer que se atopen depositadas no organismo para financiar a concesión destes préstamos.

Así, o IGVS poderá manter durante o período de construción das vivendas e durante un prazo máximo de 24 meses, un depósito na entidade concedente equivalente como máximo ao 70 % do importe do préstamo hipotecario concedido, coa fin de mellorar as disponibilidades de tesourería das entidades que asumen o financiamento.

Quinta.-

1. Os adquirentes de vivendas protexidas de promoción pública poderán obter préstamos convidados, ben directamente ou, como antes se indicou, por subrogación no préstamo convidado do promotor.
2. O préstamo terá un prazo mínimo de amortización de 30 anos, que poderá ampliarse previo acordo coa entidade de crédito.
4. Os préstamos a adquirentes poderán ser obxecto de amortización anticipada total ou parcial, a instancia do interesado e co acordo da entidade de crédito, segundo se estableza nos contratos de préstamo cas entidades de crédito colaboradoras.
5. Os adquirentes poderán ampliar o prazo de amortización dos seus préstamos convidados ata un máximo de tres anos, de acordo coa entidade de crédito, no caso de atoparse en situación de desemprego que puidera motivar a interrupción temporal no pago da cota correspondente.

Nestes supostos, no caso de que exista subsidiación dos préstamos convidados, esta se reanuda unha vez que se reinicie o período de amortización.



As entidades asinantes poderán financiar a compra das vivendas de promoción pública de aqueles adxudicatarios que opten por acollerse ao cambio de réxime de aluguer a compra. As condicións do préstamo serán, neste caso as sinaladas no apartado 1 da cláusula terceira, debéndose asinar no mesmo acto a escritura de préstamo ao IGVS e a de subrogación do adxudicatario.

Sexta.- No suposto de que por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo se acorde a subsidiación de xuros deste tipo de préstamos, asinarase unha addenda ao presente convenio, na que se fixarán as condicións necesarias para axustalo ás disposicións que ao respecto se diten.

Sétima.- As entidades asinantes deste convenio compatibilizarán o nel disposto co regulado no Real Decreto-lei 6/2012, de 9 de marzo de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, publicado no BOE do 10 de marzo de 2012, no Real Decreto-lei 27/2012, de 15 de novembro, de medidas urxentes para reforzar a protección dos debedores hipotecarios (BOE do 16 de novembro de 2012) e na lei 1/2013, de 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación da débeda e aluguer social. Para facilitar dita compatibilización fíxanse uns criterios básicos de actuación no presente convenio, debendo acudirse en caso de dúbida á interpretación que fará o IGVS a solicitude da entidade correspondente.

Ademais do previsto na cláusula quinta, posibilitarase, en principio, a todos aqueles adxudicatarios de vivendas de promoción pública que tiveran obtido financiamento para a compra da súa vivenda, e se atopen no ámbito de aplicación do artigo 2 do Real Decreto-lei 6/2012, que podan acollerse ás medidas establecidas no Código de Boas Prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual, establecidas no seu anexo.

Neses casos, as condicións de prazos de carencia de capital, prazos de amortización e tipos de xuro aplicables axustaranse aos que finalmente resulten para cada plan concreto de reestruturación de débedas, segundo o establecido no citado Real Decreto-Lei, sempre e cando as entidades asinantes do presente convenio continúen adheridas ao Código de Boas Prácticas previsto no anexo do citado Real Decreto.

No suposto de que, como consecuencia da dación en pago da vivenda a entidade financeira quedara coa propiedade do inmovible en pago da débeda, estará obrigada a comunicar dito feito ao Instituto Galego da Vivenda e Solo no prazo máximo dun mes, solicitando que se sexa designado un comprador/a de entre os demandantes de vivenda inscritos no Rexistro Único de



Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia. A venda realizarase polo prezo máximo legal establecido pola normativa reguladora deste tipo de vivendas.

Tendo en conta esta circunstancia, non será posible ningún pacto entre as entidades e os adxudicatarios debedores relativa á cesión de parte do prezo percibido, excluíndose a aplicación do previsto no apartado d) do punto 3 do Anexo do Real Decreto-Lei 6/2012.

No suposto de que o adquirente debedor non se acollera aos beneficios regulados no devandito Real Decreto-Lei, e se fixera necesario iniciarlle procedemento de reclamación de débedas, a entidade financeira deberá requirirlle notarialmente e, de continuar a mesma situación, reclamará o pagamento xudicialmente ou mediante procedemento executivo extraxudicial se así se prevé, comprometéndose a pedir a adxudicación da finca en pagamento do crédito ou, no seu caso, a concorrir como postor á poxa por contía non superior ao importe da débeda, xuros, costas e gastos.

A fin de garantir o destino e réxime legal destas vivendas protexidas de promoción pública, a entidade financeira estará obrigada a ceder o remate ou a adxudicación pola contía antes sinalada, ao IGVS, que procederá a unha nova adxudicación conforme á normativa aplicable.

Oitava.- O contido do texto das escrituras de préstamo e subrogación adecuaranse ás minutas oficiais facilitadas ao efecto polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Novena.- Ao presente convenio non lle será de aplicación a lexislación de Contratos do sector público, conforme ó disposto no artigo 4.1.d) do texto refundido da Lei de Contratos do Sector Público, aprobado polo Real Decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, e no apartado 2 do mesmo, sen prexuízo da aplicación supletoria dos principios da Lei para resolver as dúbidas ou lagoas que se puideran presentar.

Dada a natureza xurídico pública do presente convenio as controversias que puidesen xurdir na aplicación do convenio serán resoltas pola xurisdición contencioso administrativa.

Decima.- Para o seguimento e control do cumprimento do presente convenio se constituirá unha comisión de seguimento integrada por un representante de cada unha das partes asinantes.

Sen prexuízo do anterior, poderán crearse comisións bilaterais entre o IGVS e a entidade asinante para resolver aspectos puntuais de funcionamento e aprobar os requisitos indicados na cláusula segunda do presente convenio.



Decimo primeira- Apróbese polas partes o documento contido no Anexo como Modelo oficial de Minuta de Préstamo a utilizar para os préstamos da modalidade 1 recollida neste convenio, a subscribir entre a entidades financeira e o Instituto Galego da Vivenda e Solo. Calquera variación que se poda producir con posterioridade no texto da citada minuta deberá ser consensuada entre todas as partes asinantes do presente convenio.

Decimo segunda.- Son cláusulas de resolución do presente convenio:

- 1.- O seu incumprimento total ou parcial.
- 2.- O mutuo acordo.

Decimo terceira.- O presente convenio entrará en vigor o día da súa sinatura e rematá o 31 de decembro de 2015. Prorrogarase anualmente a súa vixencia a menos que sexa denunciado por algunha das partes asinantes con tres meses de antelación ao remate de cada ano natural.

Os compromisos adquiridos ao abeiro deste convenio manteranse durante toda a vida de cada un dos préstamos concertados.

E en proba de conformidade, os comparecentes asinan o presente convenio no lugar e data arriba indicados.

Polo IGVS

Ethel M^o Vázquez Mourelle



Por ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A.

Santiago Novoa García