



**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E A ENTIDADE BANCO DE SABADELL, S.A. PARA FACILITAR A PERMANENCIA NA VIVENDA DE PERSOAS AFECTADAS POR EXECUCIÓNS HIPOTECARIAS E PARA O ARRENDAMENTO DE VIVENDAS BALEIRAS CO OBXECTO DE DESTINALAS Á PROTECCIÓN DE DEBEDORES HIPOTECARIOS, AFECTADOS POR DESAFIUZAMENTOS POR IMPAGO DE RENDAS E OUTRAS POLITICAS SOCIAIS EN MATERIA DE VIVENDA.**

En Santiago de Compostela, a 29 de setembro de 2015

#### **REUNIDOS**

Dunha parte, o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS), con CIF Q6550004C e domicilio en Santiago de Compostela (A Coruña) Polígono de Fontiñas, Área Central, s/n, representado por Dona Ethel María Vázquez Mourelle, Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas e Presidenta do IGVS, en virtude da atribución que lle confire o Decreto 97/2014, do 24 de xullo, polo que se establece a estrutura orgánica do IGVS e o Decreto 70/2014, do 17 de xuño, de nomeamento da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

Doutra parte, Don Pablo Gerardo Junceda Moreno, con N.I.F. 936980-S, en nome e representación da sociedade BANCO DE SABADELL, S.A., domiciliado en Sabadell, plaça Sant Roc, nº 20, con C.I.F. A08000143, inscrita no Rexistro Mercantil de Barcelona no Tomo 20093, Folio 188, Folla B-1561. Intervén en calidade de apoderado de nivel "B", en virtude da escritura de apoderamento outorgada ante o Notario de Sabadell, Don Javier Micó Giner, protocolo 2.369 de data de 16 de abril de 2003, cuxo nomeamento e facultades declara vixentes.

As partes declaran a plena vixencia das facultades coas que actúan e recoñécense capacidade legal suficiente para outorgar o presente Convenio e

#### **MANIFESTAN**

I. A vixente Lei de vivenda de Galicia, Lei 8/2012, do 29 de xuño, establece como un dos seus eixos de actuación, dentro das políticas públicas en materia de vivenda, a implantación de plans e programas orientados a favorecer o acceso á vivenda en réxime de aluguer.

En concreto, a lei indica que as administracións públicas poderán adoptar medidas dirixidas a impulsar a posta no mercado de vivendas en aluguer, cos obxectivos prioritarios de mobilizar as vivendas baleiras e favorecer o acceso á vivenda a colectivos singulares, en particular, colectivos sociais especialmente desfavorecidos, vulnerables ou en situación de exclusión social, mulleres vítimas de violencia de xénero, persoas maiores e persoas novas que pretendan acceder á vivenda por primeira vez.

II. Nos últimos anos, a profunda crise económica que atravesou o país e que provocou un importante impacto na situación de moitos fogares, expoñéndoo a situacións de vulnerabilidade, fixo modificar as prioridades das políticas públicas nesta materia, co

obxecto de orientar os seus programas na procura de que as persoas e familias puideran seguir a manter as súas vivendas.

Ante esta situación, na Comunidade Autónoma de Galicia, o Consello da Xunta aprobou o 5 de decembro de 2012 o programa de Realoxo de Afectados por Execucións Hipotecarias (en adiante, programa de realoxo), xestionado polo IGVS, que segue en vigor e que ten por finalidade dar cobertura a todos as persoas que perdan o seu fogar nun procedemento de execución hipotecaria e teñan uns ingresos ponderados inferiores a 2,5 veces o IPREM. Para este programa empréganse preferentemente as vivendas de promoción pública que forman parte do parque de vivendas propiedade do IGVS. Nos casos en que non se dispoña de vivendas de promoción pública nos concellos onde se produce o lanzamento ou non se adapten ás necesidades da unidade de convivencia, recorrerase ás vivendas do Programa Aluga.

Este programa de realoxo é complementario das medidas adoptadas polo Goberno do Estado dirixidas a paliar as situacións producidas polas dificultades de pagamento das cotas hipotecarias.

III.- Nesta liña, o pasado 12 de febreiro, o Consello da Xunta aprobou o Plan Rehavita, Plan galego de rehabilitación, aluguer e mellora de acceso á vivenda 2015-2020, que pretende facilitar o acceso a vivenda ás familias que mais o necesitan e que inclúe unha serie de medidas tendentes a reforzar o programa de realoxo e a evitar desafiuzamentos por impago das rendas de aluguer.

IV. A entidade BANCO DE SABADELL, S.A. desexa contribuír a paliar o problema social da perda da vivenda habitual por impago da cota hipotecaria ou por dación en pago. Para articular ese obxectivo, está interesada en colaborar co IGVS, como organismo competente en materia de vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia. A entidade BANCO DE SABADELL, S.A. entende que a garantía da permanencia da vivenda das unidades de convivencia afectadas por execucións hipotecarias resulta compatible coas súas actividades financeiras ordinarias, tendo en conta que se producen dentro dunhas determinadas condicións establecidas neste convenio.

Polas razóns anteriores, as partes comparecentes acordan formalizar o presente convenio de colaboración, que levan a efecto en virtude das seguintes

## CLÁUSULAS

### Primeira. Obxecto

O obxecto deste convenio é establecer as condicións de colaboración entre IGVS e a entidade BANCO DE SABADELL, S.A. que permitan evitar o lanzamento ou a perda do uso da vivenda como consecuencia dunha execución hipotecaria e dos acordos de dacións en pago para destinalas á persoas en risco de exclusión social, posibilitando a súa permanencia da vivenda en réxime de alugueiro. Estas condicións materializaranse nas seguintes actuacións:

- a) Posibilitar a permanencia na vivenda por parte das persoas afectadas polo procedemento de execución hipotecaria instado por a entidade BANCO DE SABADELL, S.A. que sexan clientes da propia entidade financeira.
- b) Por outra, destinar durante un tempo determinado parte das vivendas baleiras de propiedade da entidade ou das empresas pertencentes ao seu grupo empresarial, ao aluguer social, baixo a xestión do IGVS, para dar cobertura a outros afectados por procedementos de execución hipotecaria ou desafiuzamento por impago de rendas, así como a outras persoas con especial dificultade de acceso á vivenda.

### **Segunda. Permanencia na vivenda das persoas afectadas por unha execución hipotecaria.**

2.1. A entidade BANCO DE SABADELL, S.A. poñerá en coñecemento do IGVS todos os supostos de execucións hipotecarias e dacións en pago dirixidas ou acordadas fronte a persoas físicas, nos que estea autorizado xudicialmente o lanzamento de debedores hipotecarios de vivendas a quen, reunindo os requisitos previstos na cláusula 2.4 posterior, non lle resulte de aplicación as medidas contidas na lexislación estatal de protección de debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e aluguer social, cuestión que deberá quedar acreditada no expediente pola entidade de crédito.

2.2. Para os supostos previstos no apartado anterior, na medida en que a entidade resulte finalmente adxudicataria da vivenda tras o proceso de execución hipotecaria, a entidade de crédito comprométese a non facer efectivo este lanzamento ate que se acade unha solución que permita a permanencia da familia afectada na vivenda que viñan ocupando como vivenda habitual e permanente.

2.3. Para posibilitar a permanencia na vivenda das persoas afectadas por un procedemento de execución hipotecaria ou acordo de dación en pago nos termos expostos, formalizarase un acordo de alugueiro entre as partes, de tal xeito que a entidade permitirá a ocupación da vivenda por ditas persoas, por un período de un ano prorrogable anualmente ata un máximo de tres anos, sempre e cando o valor de taxación actualizado non exceda de 150.000€ en cuxo caso o Banco propondrá o seu realoxo noutra vivenda. Considerarase como excepción a este valor os casos de vivendas adaptadas a persoas con problemas de mobilidade ou outros que así o aconsellen.

El Banco percibirá por parte do IGVS unha contraprestación fixa de 75 euros cada mes por cada vivenda.

Pola súa parte, as persoas afectadas deberán asumir os gastos de mantemento das condicións de habitabilidade da vivenda e pagar ao IGVS unha renda, que será determinada polo organismo tomando como base de cálculo as determinadas para o programa de realoxo, sen que en ningún caso poda ser superior a 75 €/mes. A renda revisarase anualmente, en función das circunstancias económicas e persoais dos membros da unidade de convivencia que ocupe a vivenda.



De non subscribirse o referido acordo transcorridos noventa días naturais dende o inicio do contacto coas persoas afectadas por causa imputable a estas, BANCO DE SABADELL, S.A. poderá continuar co procedemento de toma de posesión do inmovible.

2.4. Para acollerse as medidas previstas nesta cláusula deberán de cumprirse os seguintes requisitos:

- a) Que se trate da execución hipotecaria ou dación en pago da única vivenda da unidade familiar e, que ao mesmo tempo, constituía a residencia habitual e permanente do debedor hipotecario.
- b) Que os ingresos ponderados da unidade familiar non sexan superiores a 4 veces o Indicador Público de Rendas de Efectos Múltiples (IPREM). Para a ponderación seguiranse o seguinte baremo, en función do número de membros que a integran:

Número de membros da unidade familiar	Ingresos máximos €/ano	Número de veces Iprem
1	11.182,71	1,50
2	14.910,28	2,00
3	18.637,85	2,50
4	22.365,42	3,00
5	26.092,99	3,50
6	29.820,56	4,00

- c) Entenderase por unidade familiar aos efectos do establecido no apartado anterior os seguintes:
  - a. Si fose unha persoa, deberá ser necesariamente o debedor hipotecario.
  - b. A unidade familiar de dúas ou máis persoas deberá estar composta polo debedor hipotecario, e no seu caso polo seu cónxuxe ou parella de feito inscrita, e parentes economicamente dependentes, que sexan ascendentes ou descendentes directos.

2.5. Os beneficiarios das medidas previstas nesta cláusula deberán acreditar cada ano ante o IGVS que seguen a cumprir os requisitos esixidos.

**Terceira. Alugueiro de vivendas baleiras de propiedade do Banco de Sabadell**

3.1. A entidade BANCO DE SABADELL, S.A. manifesta a súa vontade de facilitar a celebración de contratos de arrendamento sobre vivendas baleiras da súa titularidade ou de empresas pertencentes ao seu grupo empresarial, percibindo a cambio unha contraprestación fixa de 125 €/mes por cada vivenda.

3.2. O IGVS propondrá a BANCO DE SABADELL, S.A a celebración de contratos de arrendamento sobre vivendas baleiras da súa titularidade, seleccionando aos posibles arrendatarios de entre os seguintes colectivos:

- a) Persoas que cumpran os requisitos do programa de realoxo.
- b) Persoas que, como consecuencia dunha resolución xudicial de desafuzamento por impago de rendas, vaian a ser lanzadas da vivenda que teñen alugada. A estes efectos, ademais da existencia da resolución xudicial, deberanse cumprir os seguintes requisitos:
- i) Que contén con informe dos servizos sociais no que se acredite que non dispoñen de ingresos que lles permita facer fronte ao pago dunha renda en aluguer na localidade na que viven, así como que concorren circunstancias que imposibiliten o acceso a outro tipo de recursos ou axudas ao pago da vivenda.
  - ii) Que todas as persoas que vaian a residir na vivenda estean empadroadas en Galicia e, polo menos, o titular do contrato que motiva o desafuzamento, o estea cunha antigüidade non inferior a 12 meses á data de inicio do procedemento de desafuzamento.

Nestes casos, terán prioridade as familias con fillos menores ou con persoas dependentes ao seu cargo e as mulleres vítimas da violencia de xénero.

Poderán ser excluídas aquelas persoas que, en virtude do informe emitido polos servizos sociais, quede acreditado que incumpriron reiteradamente ás normas de comunidade.

- c) En defecto dos supostos previstos nas letras anteriores, persoas con dificultades de acceso á vivenda que cumpran os requisitos dos programas do IGVS.

3.3. Os servizos sociais, poderán establecer, como requisito adicional, a participación nun proxecto individualizado no que se defina o itinerario, os recursos e ou conxunto de obrigas e compromisos do beneficiario e da súa unidade familiar, orientado a recuperación da economía familiar.

3.4. O Banco analizará cada proposta realizada polo IGVS e resolverá en función das disponibilidades de vivendas sociais no municipio solicitado.

No caso de aceptar a solicitude formulada polo IGVS, o Banco formalizará un acordo de aluguer entre as partes, de tal xeito que a entidade permitirá a ocupación da vivenda por ditas persoas por un período dun ano, prorrogable anualmente ata un máximo de tres anos.

Neste acordo figurará como arrendador o Banco de Sabadell ou as empresas do seu grupo que sexan titulares dos inmobles; o arrendatario será a persoa física ocupante da vivenda, que pagará ao IGVS a renda mensual que lle corresponda e este organismo, con independencia da cantidade que reciba do arrendatario, transferirá o importe de 125 € mensuais por vivenda ao Banco de Sabadell ou á empresa do seu grupo.

Así mesmo, en dito acordo figurarán as seguintes determinacións:

a) A renda se determinará polo IGVS conforme ao establecido na normativa reguladora das vivendas de promoción pública sen que, en ningún caso, poda ser superior a 125 €/mes. As rendas revisaranse anualmente, en función das circunstancias económicas e persoais dos membros da unidade de convivencia que ocupen as vivendas.

b) A obriga de que os arrendatarios aboen ao IGVS o importe das rendas mensuais, determinadas conforme ao establecido no apartado anterior.

3.5. De non subscribirse ou referido acordo transcorridos noventa días naturais dende ou inicio do contacto coas persoas afectadas por causa imputable a estas, o banco dará por resolto o compromiso.

3.6. Pola súa parte, os arrendatarios deberán asumir os gastos de mantemento ordinario das condicións de habitabilidade da vivenda.

#### **Cuarta.- Pagamento das contraprestacións por parte do IGVS**


O IGVS pagará a contraprestación con cargo á aplicación orzamentaria 07.81.451C.209, prevista nos orzamentos do IGVS para o ano 2015, distribuídos nas seguintes anualidades, tendo en conta a estimación do número máximo de vivendas que poderán acollerse a este convenio:

Ano 2015	Ano 2016	Ano 2017	Ano 2018	Ano 2019	TOTAL
6.525,00 €	48.720,00 €	41.760,00 €	31.320,00 €	10.150,00 €	138.475,00 €

#### **Quinta. Comisión de Seguimento**

5.1. Constitúese unha comisión de seguimento, integrada como mínimo por dous representantes de cada unha das partes do presente convenio. Esta Comisión reunirse a petición de calquera das partes e, polo menos, dúas veces ao ano. Ante unha petición de reunión por escrito dunha das dúas partes, esta deberá producirse nun prazo non superior a 15 días naturais.

5.2. As funcións da comisión de seguimento serán as seguintes:

- 
- a) Efectuar o seguimento do grao de cumprimento dos obxectivos do presente convenio e dos compromisos das partes.
  - b) Velar para que se cumpran as finalidades para as que se arrenda o uso das vivendas obxecto do convenio.
  - c) Resolver as controversias que poidan xurdir na interpretación e cumprimento do convenio.

5.3 As decisións da Comisión de seguimento adoptaranse por unanimidade.

#### **Sexta. Vixencia**

Este convenio estará vixente durante o prazo de 2 anos, a contar desde a data da súa firma, e poderá prorrogarse por períodos sucesivos dun ano, por acordo expreso das

partes, sen prexuízo da vixencia independente dos contratos de arrendamento que se formalicen por mor da operatividade deste convenio.

#### **Sétima. Confidencialidade**

7.1. A entidade BANCO DE SABADELL, S.A. e o IGVS obríganse a manter a confidencialidade sobre os asuntos dos que teñan coñecemento por razón desta colaboración e non poderán darlles difusión sen a autorización expresa e por escrito da outra parte.

7.2. As partes comprométense a utilizar toda a información á que teñan acceso con ocasión ou en execución deste acordo, unicamente dentro do marco deste Convenio.

7.3. Nas comunicacións que puidesen realizarse entre a entidade BANCO DE SABADELL, S.A. e o IGVS en relación con datos de carácter persoal ou especialmente protexidos, ambas as partes actuarán de acordo coa Lei Orgánica 15/1999, de 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal.

#### **Oitava. Causas de resolución**

Serán causas de resolución do convenio as seguintes:

- a) O mutuo acordo das partes que o subscriben, manifestado por escrito.
- b) A imposibilidade legal ou material de continuar co obxecto do convenio.
- c) O incumprimento de calquera das súas cláusulas.

#### **Novena. Resolución de conflitos**

As controversias que poidan expoñerse sobre a interpretación, modificación, efectos e resolución do presente convenio resolveranse no seo da Comisión de seguimento.

De non chegarse a un acordo dentro da dita Comisión as controversias resolveranse polos xulgados e tribunais de Santiago de Compostela.

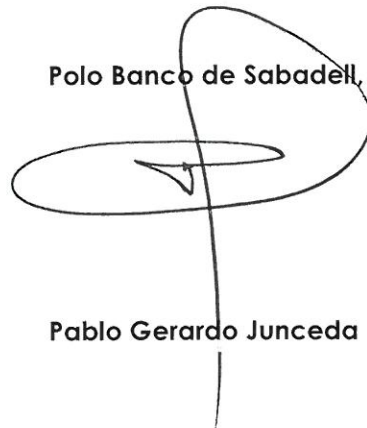
E en proba de conformidade, asinan este convenio por duplicado e a un só efecto no lugar e data arriba indicados.

**Polo Instituto Galego da Vivenda e Solo**



**Ethel María Vázquez Mourelle**

**Polo Banco de Sabadell, S.A.**



**Pablo Gerardo Junceda Moreno**