



## **MEMORIA XUSTIFICATIVA E ECONÓMICA PARA A CELEBRACIÓN DUN CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E O CONSELLO DA AVOGACÍA GALEGA PARA PRESTAR UN SERVIZO DE ASESORAMENTO, INTERMEDIACIÓN E ORIENTACIÓN XURÍDICA EN MATERIA DE VIVENDA.**

### **I. COMPETENCIA**

O Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) é o organismo autónomo ao que lle corresponde a realización das políticas de vivenda e solo na Comunidade Autónoma de Galicia, coa finalidade de acadar os obxectivos previstos na Lei 3/1988, do 27 de abril, da súa creación, no marco dos principios reitores contidos no artigo 47 da Constitución podendo, para o cumprimento destes fins, establecer convenios con entes públicos ou privados.

O Consello da Avogacía Galega (CAG), integrado polos ilustres Colexios da Avogacía da Coruña, Ferrol, Lugo, Ourense, Pontevedra, Santiago de Compostela e Vigo, ten por finalidade agrupar e coordinar os colexios integrados nel e asumir a súa representación nas cuestións de interese común perante a Xunta de Galicia e, en xeral, ante calquera organismo, institución ou persoa, física ou xurídica, en que sexa necesario para o cumprimento dos seus fins, sen prexuízo da autonomía e competencia de cada colexio.

Conforme o artigo 5.4 dos seus estatutos, entre as súas funcións atópase a de fomentar, crear e organizar institucións, servizos e actividades en relación á profesión de avogado, que teñan por obxecto a formación e perfeccionamento profesional promoción cultural, a asistencia social e sanitaria, a previsión, a cooperación e o mutualismo, o fomento da ocupación e outras actuacións convenientes, podendo establecer, para tales fins, os concertos ou acordos máis oportunos coa Administración e as institucións ou entidades que correspondan.





## II. ANTECEDENTES

Co fin de garantir os dereitos constitucionais a unha vivenda digna e adecuada e de ofrecer á cidadanía un asesoramento e orientación xurídica en materia de vivenda, que non estean comprendidas nas actuacións propias do servizo de asistencia xurídica gratuíta e quenda de oficio, o IGVS e o CAG, levan formalizando diversos convenios nese sentido dende o ano 2020 (4 de decembro de 2020, 9 de febreiro de 2022, 1 de febreiro de 2023, que foi obxecto dunha addenda asinada o 22 de maio de 2023, e 30 de abril de 2024).

A consecución dos fins do convenio asinado en abril de 2024 comprendía o desenvolvemento das seguintes actuacións por parte do CAG:

1ª. A atención ás consultas de persoas propietarias afectadas por unha intrusión non consentida nas súas vivendas, así como ás persoas en situación de desamparo en risco de perda da súa vivenda habitual. Non obstante, en ningún caso se consideran incluídas dentro do obxecto deste convenio as actuacións propias do servizo de asistencia xurídica gratuíta en quenda de oficio.

2ª. A realización dun informe sobre as consultas atendidas. Para estes efectos, o CAG remite trimestralmente ao IGVS un informe sobre as consultas atendidas, tanto en materia de perda de vivenda como de ocupación ilegal, con especificación, neste último caso, da localidade, rúa e número de vivendas ocupadas.

3ª. A implantación do Servizo de intermediación en materia de desafuzamentos entre grandes tenedores e persoas en risco de perder a súa vivenda, de acordo coa Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda.

A Lei 12/2023, do 24 de maio, introduce na súa disposición final quinta unha serie de modificacións na Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, de tal xeito que obriga acreditar a tramitación dun procedemento de conciliación ou intermediación, como requisito previo para a admisión das demandas na que se pretenda a recuperación da posesión dunha finca, nos supostos nos que a parte demandante sexa gran tenedor de vivendas, o inmovible obxecto de demanda constitúa a vivenda habitual da persoa ocupante e esta se atope en situación de vulnerabilidade económica.





Ademais, a disposición adicional cuarta da citada lei establece que, no desenvolvemento dos trámites de intermediación e conciliación previos á presentación da demanda, así como na atención ás persoas e fogares suxeitos a vulnerabilidade nos procedementos recollidos nos artigos 439, 655 bis e 685 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, poderán aplicarse por parte das Comunidades Autónomas, Ceuta e Melilla os recursos dos plans estatais en materia de vivenda para cubrir os custos do proceso así como as compensacións que poidan acordarse a petición dos propietarios dos inmobles afectados, ou por decisión da administración competente en materia de vivenda, nos termos establecidos na lexislación e normativa autonómica de aplicación, coa finalidade de garantir unha vivenda digna e adecuada.

### **III. RAZÓNS E OPORTUNIDADE**

O CAG conta cunha infraestrutura que foi probada e acreditada desde xa fai anos a través dunha actividade intensa, que foi obxecto, no que se refire á mediación familiar intraxudicial, de diversos convenios coas consellerías competentes en materia de xustiza e familia, por iso considérase idóneo establecer como un dos obxectos do presente convenio a posta en marcha do servizo de intermediación previsto na Lei 1/2000, de 7 de xaneiro, a través do servizo de mediación do CAG.

Estes servizos xa están establecidos, o que supón a inmediatez da súa posta en funcionamento para este servizo, tendo en conta ademais que as persoas mediadoras dos colexios da avogacía de Galicia son profesionais cualificados con acreditada formación específica en mediación, que actúan con total imparcialidade ao longo do procedemento de mediación.

### **IV. FINALIDADE**

As partes, sendo conscientes das novidades normativas aplicables en materia de vivenda e das obrigas derivadas do seu cumprimento, teñen interese en manter a colaboración obxecto dos anteriores convenios creando as canles de información necesarias para procurar que persoas en situación de desamparo non perdan a súa vivenda habitual ou, no seu caso, poidan acollerse aos programas existentes en materia de acceso á vivenda, así como para posibilitar que as persoas físicas propietarias ou usufrutuarias de vivendas que sexan ocupadas ilegalmente saiban como actuar nestas



situacións e, e, ao mesmo tempo, posibilitar a celebración do procedemento de conciliación ou intermediación previsto na Lei 1/2000, de 7 de xaneiro, de axuízamento civil.

## V. CONTIDO DO CONVENIO

### 1. Obxecto e ámbito.

O presente convenio ten por obxecto regular a colaboración entre o IGVS e o CAG cos fins de crear as canles de información necesarias para procurar que persoas en situación de desamparo non perdan a súa vivenda habitual ou, no seu caso, poidan acollerse aos programas existentes en materia de acceso á vivenda, así como para posibilitar que as persoas físicas propietarias ou usufrutuarias de vivendas que sexan ocupadas ilegalmente saiban como actuar nestas situacións e, finalmente, para a implantación do procedemento de conciliación ou intermediación previsto na Lei 1/2000, de 7 de xaneiro, de axuízamento civil, a través do CAG.

Para iso o obxecto do convenio consistirá en:

#### *1. Prestar atención xurídica de consultas das seguintes persoas:*

- Persoas físicas propietarias ou usufrutuarias afectadas por intrusión non consentida nas vivendas.
- Persoas en situación de desamparo en risco de perder a vivenda habitual.

Non obstante, en ningún caso se consideran incluídas dentro do obxecto deste convenio as actuacións propias do servizo de asistencia xurídica gratuíta en quenda de oficio.

*2. Servizo de intermediación en materia de desafuzamento,* de acordo coa Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, entre grandes tenedores e persoas en risco de perder a súa vivenda.

*3. Coordinación e infraestrutura* consistente na realización de formacións, mantemento dun sistema ofimático interno de consultas e dúbidas, formularios en liña, contratación dunha liña 900 e difusión do obxecto do convenio.





## 2. Obrigas das partes

### 2.1 Obrigas do CAG

En virtude do presente convenio, o CAG asume as seguinte obrigas:

#### 2.1.1. *Respecto da atención xurídica de consultas:*

a) O asesoramento e a orientación gratuítos á cidadanía nas seguintes materias:

- Asesoramento e orientación en todos aqueles aspectos referidos a trámites de carácter administrativo e xudicial no ámbito relacionado cos dereitos e obrigas das persoas en risco de perder a súa vivenda como consecuencia dun procedemento de execución hipotecaria polo impago da renda de alugueiro ou por calquera outra circunstancia imprevista ou sobrevida, sempre que esta vivenda constituía o seu domicilio habitual e permanente.
- Asesoramento sobre a existencia do Programa de atención ás persoas en risco de desafuzamento, para aos efectos da posta en marcha do protocolo de actuación existente entre o dito programa e o IGVS.
- Asesoramento e orientación ás persoas físicas propietarias ou usufrutuarias que se vexan afectadas por intrusión non consentida en vivendas, para que saiban como actuar nestas situacións.

O servizo será prestado por letrados e letradas dos colexios pertencentes ao CAG a través de:

- Asistencia telefónica (liña 900).

Prestarase a través dun número 900 de información que será atendido de luns a venres, en horario de 10:00 a 14: horas e de 16:00 a 20:00 horas, e os sábados, de 10:00 a 14.00 horas.

- Asistencia por correo electrónico.

Realizarase a través dun formulario web para ser contestado vía correo electrónico polo letrado/a de garda en 24/48 horas.



Para atender ambos o CAG debera establecer unha garda diaria para a toda Comunidade Autónoma de Galicia.

b) A formación continua en materia de lanzamentos e desafiuzamentos, como garantía de especialización para letrados/as adscritos/as ao servizo e actualización da formación existente.

c) A remisión ao IGVS dun informe sobre as consultas atendidas. Trimestralmente o CAG remitirá a IGVS un informe sobre as consultas atendidas, tanto en materia de en materia de perda de vivenda como de ocupación ilegal, con especificación, neste último caso, da localidade, rúa e número de vivendas ocupadas.

## *2. Prestación do servizo de intermediación en materia de desafiuzamento*

A prestación do servizo de intermediación en materia de desafiuzamento, de acordo coa Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, entre grandes tenedores e persoas en risco de perder a súa vivenda, a través do seu Instituto Galego de Mediación e Arbitraje (INGALMAR) e os colexios da avogacía de Galicia, a través dos seus respectivos servizos de mediación.

O procedemento desenvolverase nunha sesión inicial informativa, que pode substituírse por prestación de información suficiente por outros medios e unha ou mais sesións subsecuentes ata a consecución do acordo ou ata que a posibilidade do acordo quedara descartada.

De dito procedemento, e de acordo con este convenio, o CAG asumirá as seguintes:

- A inicial, consistente na recepción da solicitude, estudo, tarefas administrativas de rexistro, citación das partes de forma fidedigna e designación de mediador.

- E como máximo dúas sesións.

En todo caso, o proceso non durará máis dun mes, salvo en casos debidamente motivados.





Co fin de impedir dilacións innecesarias, o/a mediador/a porá fin ao proceso de intermediación no momento en que se decate de que algunha das partes non quere chegar a un acordo

O servizo prestarase polos letrados e letradas adscritos aos servizos de mediación establecidos non sete colexios que forman parte do CAG.

Soamente se xerará o gasto en caso de realizarse o trámite, o cal quere dicir que se non existe sesión informativa ou subsiguientes, non se facturan.

*3. A coordinación e infraestrutura* implicará as seguintes obrigas:

- a) Coordinación e organización do servizo por parte do CAG.
- b) Mantemento dun sistema ofimático interno de consultas e dúbidas, e formularios en liña, así como a contratación dunha liña 900.
- c) Actualización, segundo as eventuais novidades legislativas ou xurisprudenciais, das guías para persoas con risco de perda da súa vivenda habitual e da referida aos trámites de carácter administrativo e xudicial no ámbito relacionado cos dereitos e obrigas das persoas propietarias ou usufrutuarias de vivendas ocupadas ilegalmente, elaboradas e actualizadas con cargo aos convenios asinados anteriormente.
- d) Formación, consistente en cursos, relatorios ou webinars formativos.
- e) Difusión do contido do convenio, consiste en deseño de campañas informativas, redacción e publicación de notas de prensa, anuncios en redes sociais, impreso de cartaces ou reprografía, etc.

## 2.2. Obrigas do IGVS

En virtude do presente convenio, o IGVS asume as seguinte obrigas:

2.2.1.- Poñer a disposición do CAG un correo electrónico para a remisión dos informes previstos no presente convenio, así as canles de información necesarias para a mellor consecución dos obxectivos do convenio.





2.2.2.- Financiar o servizo de atención xurídica de consultas, a intermediación en materia desafiuzamento e as actividades de coordinación e infraestrutura.

Con respecto ao financiamento do servizo de intervención en materia de desafiuzamento, o IGVS faise cargo do importe que lle correspondería pagar á persoa ocupante da vivenda en situación de vulnerabilidade económica, polo que do custo total da intervención, o IGVS so asume a da parte desafiuzada, que equivale á metade do importe da intervención, sen que o custo poida superar os importes máximos previstos neste convenio. Do procedemento, IGVS aboará a sesión inicial informativa e, como máximo, dúas das sesións subseguintes.

2.2.3.- Realizar unha campaña de difusión en medios e redes sociais dos obxectivos do presente convenio.

## **VI. CONTIDO ECONÓMICO E XUSTIFICACIÓN DO GASTO**

### **1. Contido económico**

O custo total estimado da execución do convenio é de 61.050 euros.

O IGVS achegará, para sufragar o custo das obrigas derivadas do cumprimento deste convenio, a cantidade máxima de 61.050 euros impostos excluídos, con cargo á aplicación orzamentaria 11.81.451A.227.99 para 2025.

A tramitación anticipada dos expedientes de gastos no exercicio inmediatamente anterior ao dos orzamentos, con cargo aos cales se vaian imputar os correspondentes gastos, realízase ao abeiro da Orde da Consellería de Economía e Facenda do 11 de febreiro de 1998. Con este fin, no proxecto de Lei de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma para o ano 2025 habilítanse créditos para o financiamento deste convenio.

De conformidade coa citada orde, o presente convenio queda sometido á condición suspensiva de existencia de crédito adecuado e suficiente para financiar as obrigas derivadas do contrato.

O servizos prestados polo CAG, ascenderán ás seguintes cantidades:





### 1.- *Atención xurídica de consultas*

Polos servizos de asesoramento, ata un máximo de 31.200 euros. Esta cantidade desagregaranse da seguinte forma:

Garda semanal: 600 euros x 52 semanas: 31.200 euros.

Este servizo terá unha duración ata o 31 de decembro de 2025 a contar dende a data de efectos do convenio.

### 2. *Prestación do servizo de intermediación en materia de desafiuzamento*

Polo servizo de intermediación, ata un máximo de 25.650 euros, correspondentes, en todo caso, á parte que lle correspondería pagar á persoa ocupante da vivenda en situación de vulnerabilidade económica, polos seguintes conceptos e importes máximos, tendo en conta que do custo total da intervención o IGVS so asume a da parte desafiuzada, equivalente á metade do importe da intervención:

- Recepción da solicitude, estudo, tarefas administrativa de rexistro e citación das partes de forma fidedigna e designación de mediador: o IGVS pagará como máximo 50 euros.
- Un máximo de dúas sesións de mediación por importe máximo, con cargo aos orzamentos do IGVS, de 60,50 euros por cada unha.

A intervención total suporalle ao IGVS 171 euros como máximo.

Soamente se xerará o gasto en caso de realizarse o trámite, de modo que, de non existir sesión informativa ou subseguintes, non se facturará gasto algún.

Estímase a realización de 150 intervencións, polo importe máximo de 171 euros máximo cada unha, o que fai un total de 25.650 euros.

### 3.- *Coordinación e infraestrutura*

O importe restante, que ascende a 4.200 euros, destinarase á infraestrutura, formación e difusión e distribuirase do seguinte modo:





- Formación: revisión temario, webinars, clases, pago a formadores: 1.000 euros.
- Infraestrutura (liña 900, aula virtual etc.): 1.400 euros.
- Difusión (reprografía, redes, etc.): 1.800 euros.

## 2. Xustificación do gasto

Os servizos de asesoramento, así como resto de actuacións xustificaranse mediante a presentación da corresponde certificación de cumprimento das actividades deste convenio. O CAG realizará a xustificación do gasto, ben de xeito trimestral ou nunha única xustificación, en todo caso, antes do 27 de decembro de 2025.

Xunto coa certificación achegaranse os xustificantes que correspondan consonte os seguintes criterios:

- Os gastos asociados a tarefas administrativas por parte do colexio (infraestrutura e comunicacións, etc.) acreditaranse por medio de certificación do colexio.
- Os gastos de difusión acreditaranse con facturas externas.
- As intervencións xustificaranse por medio de factura da persoa mediadora.

De conformidade co previsto no artigo 4 da Lei 25/2013, de 27 de decembro, de impulso da factura electrónica e creación do rexistro contable de facturas no sector público, o aboamento do gasto por parte do IGVS realizarase unha vez emitida por parte do CAG a correspondente factura electrónica.

## 3. Orzamento desagregado

Os importes consignados no convenio son coincidentes coa memoria proposta presentada polo CAG, na que se fai a desagregación dos custes:

### 1.- *Atención xurídica de consultas*

Polos servizos de asesoramento, ata un máximo de 31.200 euros. Esta cantidade desagregarase da seguinte forma:





Concepto	Importe	Nº de semanas	Euros
Garda semanal	600 euros	52	31.200

## 2. Prestación do servizo de intermediación en materia de desafiuzamento

Polo servizo de intermediación, ata un máximo de 25.650 euros (sesión inicial e dúas sesións do procedemento). Esta cantidade desagregase da seguinte forma:

Actividade	Custo	Importe a cargo do IGVS (a metade)
Sesión inicial informativa	100 euros	50
Primeira sesión	121 (factura mediador (100 euros + IVE))	60,50
Segunda sesión	121 (factura mediador (100 euros + IVE))	60,50
<b>Total intervención</b>		<b>171 euros</b>

Debe terse en conta que a intervención do profesional de mediación xera IVE (21 %) e está suxeita a retención do IRPF (15%). O Consello e o colexio aboarán a factura da persoa mediadora, máis IVE, e practicando a retención do IRPF que corresponda. As facturas serán presentadas con posterioridade na xustificación económica do convenio.

Número de intervencións	Importe a cargo do IGVS	TOTAL
150	171 euros	<b>25.650 euros</b>

## 3. Coordinación e infraestruturas

Destinaranse 4.200 euros á infraestrutura, formación e difusión e distribuirase do seguinte modo:

Concepto	Importe
Formación: revisión temario, webinars, clases, pago a formadores	1.000 euros
Infraestrutura (liña 900, aula virtual etc.)	1.400 euros
Difusión (reprografía, redes, etc.)	1.800€
<b>Total</b>	<b>4.200€</b>





Resumo:

Actividade	Importe
1. Atención xurídica consultas	31.200 €
2. Intermediación en materia de desafiuzamento	25.650 €
3. Coordinación e infraestrutura	4.200 €
<b>Total</b>	<b>61.050 €</b>

#### 4.- Fitos e obxectivos de acordo co establecido no Plan estratéxico de Galicia

Plan Estratéxico	Planificación de Fondos Europeos	Actividade	Indicador	Fito
PEG 2022-2030	Non aplica fondos europeos	PA03 mellorar o acceso á vivenda e as súas condicións de habitabilidade	Non ten indicador asociado	

**Planificación relacionada:** O convenio enmárcase no Pacto da Vivenda de Galicia 2021-2025, asinado polos representantes das entidades integrantes do pleno do Observatorio da vivenda de Galicia, documento que xorde da análise conxunta e da contribución de todos os representados no pleno do citado observatorio. No devandito pacto recóllense as liñas de actuación pública na materia, constituíndo un instrumento de planificación das políticas públicas neste eido para o período 2021-2025 na Comunidade Autónoma de Galicia.

O convenio enmarcarse no PEG 2022-2023:

**Eixo:** E1. O reto demográfico.

**Prioridade de actuación:** PA03-Mellorar o acceso á vivenda e as súas condicións de habitabilidade.





**Obxectivo estratéxico:** E02- Promover medidas de mellora da accesibilidade, habitabilidade e eficiencia enerxética das vivendas, que sexan saudables e que se adapten aos futuros cambios demográficos, ás novas tecnoloxías e aos retos que supón o cambio climático. Impulsar a rehabilitación da vivenda e a renovación e rexeneración urbana.

**Obxectivo operativo:** OIO1- Actuacións de soporte e apoio (gastos de funcionamento)

#### 5. Cadro orzamentario desagregado por tipoloxía de gasto para gastos recorrentes

Con anterioridade a este convenio, o IGVS asinou tres convenios de colaboración co CAG, que se detallan a continuación:

1. Convenio asinado o 4 de decembro de 2020, para prestar o servizo de asesoramento en materia de ocupación ilegal de vivenda. A vixencia do convenio era dende a súa firma ata o 31 de decembro de 2021. O importe do convenio era de 27.000 euros. Do orzamento do convenio executáronse 26.969,64 euros.

2. Convenio asinado o 9 de febreiro de 2022 para prestar o servizo de asesoramento e orientación xurídica en materia de vivenda, con vixencia dende a data da sinatura ata o 31 de decembro de 2022. O importe do convenio era de 50.000 euros (do orzamento do convenio executáronse 45.750 euros), o que supuxo unha variación de 23.000 euros (46%) respecto do convenio anterior.

3. Convenio asinado o 1 de febreiro de 2023, para prestar o servizo de asesoramento e orientación xurídica en materia de vivenda. A vixencia do convenio é dende a súa sinatura ata o 31 de decembro de 2023, o seu importe foi de 50.000 euros (do orzamento do convenio executáronse 46.173,28 euros) e non supuxo variación respecto do convenio de 2022.

En relación con este convenio asinou unha addenda o 22 de maio de 2023, que non tivo repercusión económica do financiamento do convenio por parte do IGVS, posto que o custo derivado daquela foi asumido polo CAG.

4. Convenio asinado o 30 de abril de 2024, para prestar o servizo de asesoramento, intermediación e orientación xurídica en materia de vivenda. A vixencia do convenio é





dende a data da firma ata o 31 de decembro de 2024.

Tipoloxía Actuación	Tipoloxía do gasto	Importe convenio actual	Importe convenio 2024	Execución convenio 2024	Variación (termos absolutos)	Variación (termos %)	Motivación (variación de custos/novas necesidades)
Convenio	Outro	61.050 €	54.600 €	13.000 € (ata data de firma desta memoria)	6.450 €	10,56%	Puntos IV e V.1 desta memoria

Santiago de Compostela, asinado dixitalmente

A secretaria xeral do IGVS

P.S. (Resolución 29.11.2024)

A xefa do Servizo de Vivenda Protexida

Susana Mera Souto