

MEMORIA XUSTIFICATIVA DO CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO, A SOCIEDADE DE VIVENDA PÚBLICA DE GALICIA E BANCO SANTANDER SA PARA O FINANCIAMENTO DA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN E COMPRA DE VIVENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

O Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS) é un organismo autónomo adscrito á Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, ao que lle corresponde realización da política de solo e vivenda da Xunta de Galicia, co fin de garantir os dereitos constitucionais a unha vivenda digna e adecuada, especialmente para os sectores con menos capacidade económica; dentro das súas funcións está a de promoción pública de vivenda protexida. Para o cumprimento destes fins pode establecer convenios con entes públicos ou privados, en virtude do sinalado no artigo 3 da Lei 3/1988, do 27 de abril, da súa creación.

Para os efectos sinalados, formalizouse coa Sociedade de Vivenda Pública de Galicia e co Banco Santander, o instrumento convencional arriba referido por un período de vixencia de 4 anos dende o día da súa sinatura (13 de xullo de 2026). En calquera momento anterior á finalización poderase acordar pola partes a súa prórroga por catro anos adicionais formalizada nos termos previstos no artigo 49.2 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público, ou a súa extinción.

O convenio que regulará a relación entre o IGVS, VIPUGAL e o Banco Santander para o financiamento da promoción e construción de vivendas de promoción pública, que terán cualificación permanente, e a súa adquisición por parte dos adxudicatarios das mesmas establece o seguinte:

1.- Préstamos para a construción ou promoción directa por parte do IGVS ou de VIPUGAL



2.- Subrogación nos préstamos a favor das persoas adquirentes das vivendas.

1.- Préstamos

A entidade financeira concederá ao IGVS ou VIPUGAL préstamos con garantía hipotecaria de ata o 80 por cento do valor da promoción.

A duración dos préstamos será dun máximo de 33 anos, incluíndo 3 anos de carencia de capital.

O tipo de xuro, ata a subrogación dos adquirentes, será de Euríbor máis 1,20. Tomarase o Euríbor a doce meses ou a un ano, a elección da entidade, no mes anterior á data de formalización do préstamo. Revisarase cada 12 meses.

2.- Subrogación dos adquirentes

As persoas adquirentes de cada vivenda subrogaranse no préstamo promotor por unha contía equivalente ao 100 por cento do prezo de venda da vivenda e anexos. A garantía será hipotecaria.

O período de amortización será de un máximo de 30 anos.

O tipo de xuro poderá ser fixo, variable ou mixto.

Xuro fixo:

A entidade poderá elixir entre dúas posibilidades:

- Fixa: 3,82 %
- Tomando como base o último IRS (Interest Rate Swap) máis próximo ao prazo da operación á data da escritura de compravenda e subrogación das persoas adquirentes, máis o 1,30 %.

Xuro variable

- Euríbor a un ano publicado polo Banco de España no BOE no mes anterior á data de formalización do préstamo máis o 1,30%.
- Revisión cada 12 meses

Xuro mixto

A entidade poderá elixir entre dúas posibilidades:

- Os primeiros 5 anos, o 3,75% e os seguintes, euríbor a un ano, publicado polo Banco de España no BOE, no mes anterior á data de formalización do préstamo, máis o 1,25 %





- Pártese do tipo fixo a 10 anos, segundo a alternativa 2 da modalidade fixa, e o resto sería variable, cos xuros indicados anteriormente na modalidade variable.

Condicións especiais

O tipo de xuro inicial é sen ningún tipo de vinculacións ou compensacións para a entidade financeira: nóminas, seguros, tarxetas, fondos, plans de pensións, etc.; tan so terán que subscribir un seguro de incendio, ben na entidade financeira ou noutra compañía sendo beneficiaria a entidade financeira polo que se deba.

Sen comisións.

Obrigas do IGVS e VIPUGAL

Deberán contar durante a construción cun seguro a todo risco da construción e estar amparados nunha póliza de responsabilidade civil.

Co obxecto de facilitar a concesión, por parte do Banco Santander, de préstamos hipotecarios para políticas de fomento do dereito á vivenda, o IGVS poderá realizar un depósito na entidade concedente equivalente como máximo, ao 20% do importe do préstamo hipotecario disposto, co fin de mellorar as dispoñibilidades de tesourería das entidades que asumen o financiamento das vivendas. Os fondos depositados corresponderán a fianzas de alugueiro depositadas no IGVS.

No suposto de que por parte do IGVS 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.

Protección de debedores hipotecarios sen recursos

Os adxudicatarios das vivendas que obtiveran financiamento para a compra da súa vivenda e cumpran os requisitos poderán acollerse ás medidas establecidas no Código de Boas Prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual.

No suposto de que polo adxudicatario se solicitase como medida substitutiva da execución hipotecaria a dación en pago e, conforme ao disposto no Código de Boas Prácticas, viñese a entidade financeira obrigada a aceptala, esta obrígase a comunicar dito feito ao IGVS, solicitando que sexa designado un comprador/a de entre os demandantes de vivenda inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia ou ben sexa adquirida directamente



polo IGVS.

No suposto de que o adquirente debedor non se acollera aos beneficios regulados no devandito Real Decreto-Lei, e se fixera necesario iniciar un procedemento de reclamación de débedas, a entidade financeira comprometese a ceder o remate ao IGVS, se finalmente resultase adxudicataria da finca, obrigándose o IGVS ao pago do prezo do remate á entidade financeira para que se adxudique o inmovible a favor do IGVS.

A fin de garantir o destino e réxime legal destas vivendas protexidas de promoción pública, o Banco Santander estará obrigado a ceder o remate ou a adxudicación ao IGVS, quen estará obrigada a aceptar dita cesión e ao pago do prezo do remate dentro dos prazos legalmente previstos.

Polo exposto, considérase xustificada a utilización do instrumento do convenio para articular as actuacións de referencia, quedando o dito convenio fóra do ámbito de aplicación do texto refundido da Lei 9/2017, de 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, pola que se transpoñen ao ordenamento xurídico español as Directivas do Parlamento Europeo e do Consello 2014/23/UE e 2014/24/UE, de 26 de febreiro de 2014, con independencia de que, ao abeiro do previsto no artigo 4.2 da dita norma, lle sexan de aplicación os principios desta lei para resolver as dúbidas e lagoas que se poidan presentar.

Santiago de Compostela,

A secretaria Xeral do IGVS
M^a Ángeles Domínguez Franjo
(Documento asinado electronicamente)

