



CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E CAIXABANK, S.A. E BUILDINGCENTER, S.A.U. PARA FACILITAR A PERMANENCIA NA VIVENDA DE PERSOAS AFECTADAS POR EXECUCIÓNS HIPOTECARIAS E PARA O ARRENDAMENTO DE VIVENDAS BALEIRAS DESTINADAS A PROTECCIÓN DE DEBEDORES HIPOTECARIOS, AFECTADOS POR DESAFIUZAMENTOS POR IMPAGO DE RENDAS E OUTRAS POLÍTICAS SOCIAIS EN MATERIA DE VIVENDA.

En Santiago a 12 de decembro de 2016

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 pola Excm. Sra. Dna. Ethel María Vázquez Mourelle, Conselleira de Infraestruturas e Vivenda 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 123/2015, do 4 de outubro, polo que se nomea Conselleira de Infraestruturas e Vivenda.

Doutra parte, Don Marc Arthur Benhamou Gallego, con NIF 32790677-Z, en nome e representación da sociedade CaixaBank, S.A., domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal nº 621, con NIF A-08663619, inscrita no Rexistro Mercantil de Barcelona no Tomo 10159, Folio 210, Folla B-41232. Intervén en calidade de apoderado en virtude da escritura de apoderamento outorgada ante o Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, protocolo 2.936 de data de 20 de xullo de 2012, cuxo nomeamento e facultades declara vixentes.

E Don Jaume Torrens Pagan, con NIF: 37690327-C, en nome e representación da sociedade BuildingCenter, S.A.U., domiciliada en Barcelona, Rúa Provençals, nº 35-37, con NIF A-63106157, inscrita no Rexistro Mercantil de Barcelona no Tomo 35316, Folio 108, Folla B-262951. Intervén en calidade de apoderado en virtude da escritura de apoderamento outorgada ante o Notario de Barcelona, Dona María Dolores Giménez Arbona, protocolo 2.146 de data de 26 de setembro de 2014, cuxo nomeamento e facultades declara vixentes.

Aos efectos do convenio, co nome Grupo CaixaBank farase referencia a ambas entidades, isto é, á sociedade CaixaBank, S.A. e á sociedade BuildingCenter, S.A.U.

EXPOÑEN

- 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 de vivenda, co obxecto de orientar os seus programas na procura de que as persoas e familias puideran seguir mantendo as súas vivendas.

Desta maneira, 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 diante, programa de realoxo), xestionado polo IGVS, que segue en vigor e que ten por finalidade dar cobertura a todos as persoas que perdan a súa única vivenda nun procedemento de execución hipotecaria e teñan uns ingresos 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 as vivendas do Programa Aluga.

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

- III. Nesta liña, o 12 de febreiro de 2015 o Consello da Xunta aprobou o Plan Rehavita, Plan galego de rehabilitación, aluguer e mellora de acceso a vivenda 2015-2020, que pretende facilitar o acceso a vivenda ás familias que máis o necesitan e que inclúe unha serie de medidas tendentes a reforzar o Programa de Realoxo de Afectados por Execucións Hipotecarias e a evitar desafiuzamentos por falta de pagamento das rendas de aluguer.
- IV. Grupo CaixaBank desexa contribuír a paliar o problema social da perda da vivenda habitual por falta de pagamento da cota hipotecaria ou da renda de aluguer, así como a paliar escaseza de oferta de vivenda en réxime de aluguer social. Para articular ese obxectivo, está interesada en colaborar co IGVS, como organismo competente en materia de vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia. Grupo CaixaBank entende que a garantía da permanencia da vivenda das unidades de convivencia afectadas por execucións hipotecarias, así como a cesión temporal dun número limitado de vivendas para a súa posta en réxime de aluguer polo citado organismo resultan compatibles coas súas



actividades financeiras ordinarias, tendo en conta que se producen dentro dunhas determinadas condicións establecidas neste convenio.

- V. Na implementación deste convenio, ambas partes acordan que é necesario priorizar a cesión de vivendas nas zonas onde a problemática social da vivenda é máis aguda, preferentemente nos municipios de maior demanda de vivenda e, no seu caso, solicitar a colaboración dos seus respectivos equipos de goberno municipais.
- VI.- Que, como consecuencia de todo o anterior, as partes conviñeron establecer un marco de colaboración entre as tres entidades, en relación ao parque de vivendas de Grupo CaixaBank na Comunidade Autónoma de Galicia, a cuxo efecto acordan asinar un convenio de colaboración, o cal se atopa dentro do ámbito do artigo 4.1.d) do Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, polo cal se aproba o Texto Refundido da Lei dos contratos do sector público (en diante, TRLCSP) no que se establece que están fóra do ámbito de aplicación da citada Lei os convenios de colaboración celebrados entre a Administración e persoas físicas ou xurídicas suxeitas a dereito privado, sempre que o obxecto do mesmo non se atope dentro dos contratos regulados na citada norma.

O presente convenio estará suxeito ás seguintes cláusulas.

CLÁUSULAS

PRIMEIRA.- OBXECTO DO CONVENIO.

O presente convenio ten por obxecto establecer un marco de colaboración entre as partes en relación ao parque de vivendas titularidade do Grupo CaixaBank situadas na Comunidade Autónoma de Galicia, a efectos de fomentar o aluguer de vivendas a favor de persoas en risco de exclusión social e/ou risco inminente de perda de vivenda, por imposibilidade de facer fronte ás mensualidades do aluguer ou hipoteca, sempre que se esgotaran sen resultado os procedementos habituais de negociación da débeda contraída.

SEGUNDA.- COMETIDOS DO IGVS.

O IGVS comprométese a realizar as xestións necesarias para posibilitar que as persoas residentes en Galicia poidan formalizar un contrato de aluguer a un prezo alcanzable sobre as vivendas que en cada momento o Grupo CaixaBank inclúa dentro do ámbito deste convenio. A tal efecto, o IGVS asumirá os seguintes cometidos:

1. Selección de solicitantes:

A estes efectos, o IGVS recibirá e analizará as solicitudes de vivendas que lle cheguen e comprobará os seguintes aspectos:



- que nin o solicitante nin ningún membro da súa unidade familiar sexa titular doutra vivenda.
- que o solicitante cumpra os requisitos e criterios establecidos no Anexo ao presente Convenio.

2. Proposta de solicitante para a celebración do contrato de aluguer:

Unha vez seleccionado o solicitante, o IGVS procederá a comunicar á CaixaBank e/ou a BuildingCenter os seus datos pessoais, así como a documentación necesaria para a sinatura do contrato de arrendamento.

3. – Determinación da renda:

As partes asinantes acordan que a renda dos inmobles será de 125 euros mensuais. Neste senso, o IGVS determinará o importe das rendas que o inquilino deberá satisfacer directamente ao Grupo CaixaBank, conforme ao establecido na normativa reguladora das vivendas de promoción pública. O resto da renda, ata alcanzar os 125 euros, será abonada polo IGVS ao Grupo CaixaBank, de conformidade co establecido na cláusula cuarta.

4.- Seguimento post-sinatura:

Unha vez asinado o contrato de arrendamento, o IGVS realizará as comprobacións oportunas sobre a conduta dos inquilinos en relación coa vivenda arrendada, así como o seu comportamento dentro da comunidade de propietarios.

Así mesmo, o IGVS realizará as xestións necesarias para facilitar o cobro da renda, en caso de falta de pagamento da mesma por parte dos arrendatarios. Neste senso, o IGVS analizará a orixe da falta de pagamento, procedendo a adecuar o seu importe se a falta de pago fose derivada dun empeoramento da súa situación económica ou a comunicalo á comisión de seguimento e a propiedade para o caso de que a falta de pagamento fose voluntaria.

TERCEIRA.- COMETIDOS DE BUILDINGCENTER.

1.- Disposición de vivendas:

BuildingCenter facilitará, no momento en que teña a súa dispoñibilidade e sobre aquelas vivendas que, polas súas características, considere idóneas para constituír obxecto deste convenio, a seguinte información:

- Dirección
- Metros cadrados da vivenda.
- Número de Habitacións.
- Renda mensual.

Dita disposición de vivendas será en todo caso modificable a instancia da propiedade, a efectos de incluír un maior número de vivendas ou reduci-lo, dependendo das circunstancias. Sen



prexuízo diso, o parque de vivendas incluído dentro do ámbito de aplicación deste convenio será sempre dun máximo de 20 vivendas.

Os citados inmobles cumprirán en todo caso as condicións de habitabilidade e salubridade establecidos pola lei.

2.- Celebración de contratos de aluguer coas persoas asignadas pola Administración.

BuildingCenter aceptará celebrar o contrato de arrendamento coa persoa física proposta polo IGVS, sempre que o solicitante ou algún membro da súa unidade familiar non sexa titular doutra vivenda e a condición de que cumpran cos requisitos de solvencia que se mencionan no Anexo.

No caso de que o solicitante proposto polo IGVS non cumpra os requisitos do Anexo, BuildingCenter quedará liberada da obriga de formalizar o contrato de arrendamento.

No caso de que non chegue a procederse á sinatura por incomparecencia do solicitante proposto para a formalización do contrato de aluguer, entenderase que renuncia á súa celebración, podendo asignarse a vivenda a outro solicitante.

Os contratos de arrendamento que se celebren entre a propiedade e o arrendatario estarán suxeitos á Lei 29/1994 do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos, utilizándose en todos eles o modelo de contrato que en cada momento se atope aprobado por BuildingCenter para aluguer social.

O IGVS abonará ao Grupo CaixaBank semestralmente a cantidade que lle corresponda satisfacer, conforme ao disposto na cláusula segunda, debendo o arrendatario pagar o resto da renda, de conformidade co establecido no seu contrato de aluguer, de maneira mensual.

A falta de abono por parte do arrendatario da súa renda en ningún caso eximirá á Administración de pagar o importe que lle corresponda, sen que dita circunstancia valide o incumprimento indicado.

3.- Xestión post-sinatura do contrato de arrendamento.

Grupo CaixaBank realizará a xestión de aluguer, que inclúe, entre outras actuacións, o cobro das rendas e o mantemento do piso de conformidade co establecido no contrato.

CUARTA.- COMETIDOS DE CAIXABANK.

1. Relativos aos procedementos de execución hipotecaria sobre vivenda habitual do debedor persoa física:

CaixaBank continuará prestando o servizo de acompañamento ao debedor a través do seu Servizo de Atención ao Cliente Hipotecario (SACH), consistente en manter contacto periódico con tales clientes en distintas fases do proceso para o efecto de:



- i) detectar as situacións de risco de exclusión social e/ou de situación de vulnerabilidade co fin de que, previa acreditación de tales circunstancias, reciban a protección que a lei dispensa a tales situacións.
- ii) no caso de que o cliente non acredite tales condicións, se lle trasladará a posibilidade de estudar medidas alternativas á poxa dentro dos criterios definidos pola Entidade (refinanciamento, dación, etc.) e, de non ser aquelas posibles, informaráselle de outras solucións ocupacionais que se lle poden ofrecer por parte da Administración e/ou da Entidade.
- iii) tentar atopar solucións á situación ocupacional dos eventuais moradores da vivenda adxudicada a CaixaBank axustadas a súa situación e posibilidades.

Tamén se obriga a non solicitar a entrega da posesión xudicial de ningunha vivenda que lle conste ocupada sen antes propoñer aos seus moradores unha solución axustada á súa situación e posibilidades, de todo o cal deixará a oportuna trazabilidade (a título enunciativo, non limitativo, a medida anterior non se aplicará nos casos nos que exista constancia fidedigna que os ocupantes ocasionan problemas á comunidade de propietarios/veciñanza de salubridade, orde pública, violencia de xénero, etc.).

2. Permanencia na vivenda das persoas afectadas por unha execución hipotecaria.

2.1 Sen prexuízo do establecido no punto 1 da presente cláusula, CaixaBank poñerá en coñecemento do IGVS todos os supostos de execucións hipotecarias dirixidas 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. CaixaBank comprométese a non facer efectivo este lanzamento da súa vivenda habitual aos debedores ata que se consiga unha solución ocupacional a súa situación, ben sexa na mesma vivenda executada ou noutra pertencente ao mesmo termo municipal que se axuste as súas posibilidades ou mesmo pertencente a outro termo municipal se existe informe favorable dos Servizos Sociais no sentido de que os debedores poden asumir tal cambio sen trastornos graves. Para iso, a vivenda hipotecada debe constituír a súa vivenda habitual e permanente e sempre que o importe do prezo de adquisición do ben inmovible hipotecado non exceda do máximo fixado no Real decreto-lei 1/2015, do 27 de febreiro, de mecanismo de segunda oportunidade, redución de carga financeira e outras medidas de orden social.

2.3. Para posibilitar a permanencia na vivenda das persoas afectadas por un procedemento de execución hipotecaria nos termos expostos, formalizarase un acordo entre as partes, de tal modo que a entidade permitirá a ocupación da vivenda polas devanditas persoas, por un período dun ano, prorrogable anualmente ata un máximo de tres anos, percibindo por parte do



IGVS unha contraprestación fixa de 75 €/mes por cada vivenda. Pola súa banda, 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 ocupen a vivenda

De non subscribirse o referido acordo transcorridos noventa días naturais desde o inicio do contacto coas persoas afectadas por causa imputable a estas, Caixabank poderá continuar co procedemento de execución hipotecaria.

2.4. Para que se acollan as medidas previstas nesta cláusula deberán de cumprirse os seguintes requisitos:

- a) Que trate da execución hipotecaria da única vivenda da unidade familiar e que, ao mesmo tempo, constitúa a residencia habitual e permanente do debedor hipotecario.
- b) Que os ingresos ponderado 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 para os efectos do establecido no apartado anterior os seguintes:

- a.- Se 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 polos parentes economicamente dependentes, xa sexan ascendentes ou descendentes directos.



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

3. Relativos á disposición de vivendas adxudicadas a favor de CaixaBank dimanantes de procedemento xudicial, celebración de contratos de aluguer e xestión post-sinatura do contrato de arrendamento:

Aplicaranse as mesmas obrigacións que as previstas para BuildingCenter na cláusula terceira do presente convenio.

QUINTA.- PAGO DAS CONTRAPRESTACIÓNS POLO IGVS

O IGVS pagará a contraprestación que lle corresponda satisfacer, de acordo co establecido nas cláusulas segunda e cuarta deste convenio, con cargo á aplicación orzamentaria 08.80.451A.209, prevista nos orzamentos do organismo para o ano 2016, distribuídos nas seguintes anualidades, tendo en conta a estimación do número máximo de vivendas que poderán acollerse a este convenio:

Ano 2016	Ano 2017	TOTAL
29.250,00 €	34.000,00 €	63.250,00 €

SEXTA.- DURACIÓN

A vixencia deste convenio será dun ano a contar desde a data da súa sinatura e poderá prorrogarse por períodos anuais sucesivos, ata un máximo de catro anos, por acordo expreso das partes asinantes.

SÉTIMA.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

Para o seguimento deste convenio constituirase unha Comisión de Seguimento formada por representantes do IGVS, de BuildingCenter e/ou de CaixaBank.

Á Comisión, segundo orde do día, poderán asistir as persoas ou grupos de traballo que se consideren adecuados. A Comisión reunirse, con carácter ordinario, unha vez cada trimestre e levará a cabo as reunións extraordinarias que se crean conveniente, a solicitude de calquera das partes.

Esta Comisión ten como función principal facer un seguimento das accións obxecto do presente convenio.

OITAVA.- RESOLUCIÓN



Serán causas de resolución do presente convenio:

- O transcurso do prazo previsto.
- O mutuo acordo das partes.
- O incumprimento de calquera dos compromisos que asumen as partes durante o transcurso da súa vixencia.

En caso de resolución do convenio, as partes establecerán os mecanismos que permitan o seguimento das actividades de colaboración iniciadas ou a súa finalización ordenada e adecuada, preservando os dereitos dos usuarios que poidan resultar afectados.

NOVENA.- NOTIFICACIÓNS

A efectos de todas aquelas notificacións que teñan causa no presente Convenio, as partes designan como domicilio correspondente o que figura no propio Convenio.

DÉCIMA. - CONFIDENCIALIDADE.

CaixaBank, S.A., BuildingCenter, S.A.U. e o IGVS obríganse a manter a confidencialidade sobre os asuntos dos que teñan coñecemento por razón desta colaboración, non podendo darlles difusión sen a autorización expresa e por escrito da outra parte. 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.

En todo caso, os asinantes do presente convenio, como responsables do tratamento dos datos de carácter persoal, deberán actuar de acordo co establecido na Lei Orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal e no seu regulamento aprobado polo Real Decreto 1720/2007, do 21 de decembro.

DÉCIMO PRIMEIRA.- PUBLICIDADE DO CONVENIO

De conformidade co establecido no artigo 14 e seguintes da Lei estatal 19/2013, de 9 de decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno, e no artigo 29 da Lei autonómica 1/2016, do 18 de xaneiro, de transparencia e bo goberno, os asinantes do Convenio manifestan o seu consentimento para que os datos persoais que constan no presente convenio e demais especificacións contidas no mesmo poidan ser publicados no Portal de Transparencia e Goberno Aberto.



DÉCIMO SEGUNDA.- RÉXIME XURÍDICO APLICABLE E RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Este convenio ten carácter administrativo e as cuestións que poidan derivarse da súa interpretación, modificación, resolución e efectos serán resoltos pola xurisdición contencioso-administrativa.

Polo Instituto Galego da Vivenda e Solo

Por CaixaBank, S.A.

Ethel María Vázquez Mourelle

Marc Arthur Benhamou Gallego

Por BuildingCenter, S.A.U.

Jaume Torrens Pagan



ANEXO

Persoas que poden acceder ás vivendas en aluguer do Grupo CaixaBank

a) Persoas que cumpran os requisitos do programa de realoxo de persoas afectadas por execucións hipotecarias da Xunta de Galicia.

b) Persoas afectadas pola interposición dunha demanda xudicial de desafuizamento por falta de pagamento de rendas da vivenda que constitúe o seu domicilio habitual e permanente. Nestes supostos deberán cumprir os seguintes requisitos:

i) Que contén con informe dos servizos sociais ou das entidades sen ánimo de lucro que xestionan programas de servizos sociais e tiveran subscrito un convenio co IGVS no que se acredite que non dispoñen doutra vivenda nin de ingresos que lles permitan facer fronte ao pago dunha renda de aluguer na localidade na que viven, así como que concorren circunstancias que imposibiliten o acceso a outro tipo de recursos ou axudas para o pago da vivenda.

ii) Que todas as persoas que vaian residir na vivenda estean empadroadas en Galicia e, polo menos, o titular do contrato que motiva o desafuizamento estea empadroado cunha antigüidade non inferior a 12 meses antes da data de inicio do procedemento de desafuizamento.

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

Terán prioridade as familias con fillos menores ou con persoas dependentes ao seu cargo e as mulleres vítimas de violencia de xénero.

Poderán ser excluídas as persoas das que, en virtude do informe emitido polos servizos sociais ou da entidade sen ánimo de lucro, quede acreditado que incumpriron reiteradamente as normas da comunidade ou de convivencia.

c) En defecto dos supostos previstos nas letras anteriores, persoas con dificultades de acceso á vivenda que cumpran os requisitos dos programas do IGVS. Neste caso, o IGVS remitirá ao Grupo CaixaBank un informe no que se especifique o programa de que se trata, a súa regulación e os requisitos específicos, acreditando a concorrencia dos mesmos no suposto concreto, a efectos do previsto no apartado 2 da cláusula segunda do convenio

d) Poderán tamén acceder a estas vivendas as persoas que se vexan privadas da súa única vivenda como consecuencia de fenómenos extraordinarios, tales como incendios, derrubes, etc.