



## **MEMORIA XUSTIFICATIVA DO CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO, A SOCIEDADE DE VIVENDA PÚBLICA DE GALICIA E CAIXA RURAL GALEGA, SOCIEDADE COOPERATIVA DE CRÉDITO LIMITADA GALEGA PARA O FINANCIAMENTO DA PROMOCIÓN, CONSTRUCIÓN 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 Caixa Rural Galega, o instrumento convencional arriba referido por un período de vixencia de 4 anos dende o día da súa sinatura (18 de novembro de 2025). 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 Caixa Rural Galega 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 de Caixa Rural Galega, 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 solicítase 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 comprométese 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, Caixa Rural Galega estará obrigada 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<sup>a</sup> Ángeles Domínguez Franjo  
(Documento asinado electronicamente)

