



CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E A ENTIDADE ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A. PARA FACILITAR A PERMANENCIA NAS SÚAS VIVENDAS DAS PERSOAS AFECTADAS POR EXECUCIÓNS HIPOTECARIAS, POR DESAFIUZAMENTOS POR IMPAGO DE RENDAS E EN VIRTUDE DOUTRAS POLÍTICAS SOCIAIS EN MATERIA DE VIVENDA.

Santiago de Compostela, a 5 de abril de 2019

REUNIDOS

Dunha parte, Dona Ángeles Vázquez Mejuto, Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, en virtude da atribucións que lle confire o Decreto 94/2.018, do 26 de setembro, do seu nomeamento (DOG nº 185, do 27 de setembro), na súa calidade de Presidenta do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS), con NIF nº Q65.500.04C e domicilio en Santiago de Compostela (A Coruña), Polígono de Fontiñas, Área Central, s/n; a citada representación venlle conferida en virtude do artigo 4 do Decreto 97/2014, de 24 de xullo, que establece a estrutura orgánica do citado organismo autónomo (DOG nº 147, do 5 de agosto).

Doutra parte, Don Francisco Botas Ratera, maior de idade, veciño de Betanzos (A Coruña), Cantón Claudino Pita, 2, e con D.N.I. nº 32.782.987-Y, en nome e representación da entidade ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A. e conxuntamente coas empresas pertencentes ao seu grupo empresarial (en diante, ABANCA), domiciliada en Betanzos (La Coruña), CL. Cantón Claudino Pita, 32, e con NIF número A70.302.039; inscrita no Rexistro Mercantil de A Coruña, tomo 3.426 da Sección Xeneral, folio 1, folla número C-47.803, inscrición 1ª; actúa na súa condición de Conselleiro Delegado, segundo resulta da escritura autorizada polo Notario de A Coruña, Don Francisco Manuel Ordóñez Armán, o día 26 de xuño de 2014, baixo o número 1.424 do seu protocolo.

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 Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, 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, o artigo 88.2 da citada 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 preciso 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, o Consello da Xunta de Galicia 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 indicador público de renda de efectos múltiples.

Nesta mesma liña, o Consello da Xunta aprobou tamén 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.

III. O día 6 de xullo de 2015 ABANCA, no seu desexo de contribuír a paliar, tanto o problema social da perda da vivenda habitual por impago da cota hipotecaria ou da renda de aluguer, como a escaseza de oferta de vivenda en réxime de aluguer social, asinou co IGVS un convenio de colaboración (en diante, Convenio de 2015) que posibilitaba, dunha parte, a permanencia na vivenda das unidades de convivencia que, reunindo unha serie de requisitos, resultaran afectadas por execucións hipotecarias e, doutra parte, a cesión temporal dun número limitado de vivendas, para a súa posta en réxime de aluguer social polo citado organismo.

No citado convenio, ABANCA comprometeuse a non facer efectivo ningún lanzamento nas súas vivendas, sempre que os seus ocupantes as estiveran utilizando como vivenda habitual e permanente; para tal efecto, formalizábase en cada un dos casos un acordo entre as partes, no que a entidade permitía a ocupación da vivenda por ditas persoas, durante un período dun ano, prorrogable anualmente, ata un máximo de tres anos, percibindo do IGVS unha cantidade fixa inicial de 75 euros ao mes por cada suposto de permanencia.

No marco do antedito Convenio, ABANCA tamén cedeu en usufruto ao IGVS vivendas baleiras da súa titularidade ou de empresas pertencentes ao seu grupo empresarial, para o realoxo de persoas afectadas por execucións hipotecarias, desafiuzamentos por impago de rendas de aluguer ou con problemas de acceso á vivenda. A cambio, a entidade bancaria percibía do organismo autónomo unha cantidade fixa de 125 euros ao mes por cada vivenda cedida.



O convenio establecía que os contratos de usufruto terían unha duración de 3 anos, ao termo dos cales garantiríase que as vivendas serían devoltas a ABANCA, baleiras e en adecuadas condicións de habitabilidade, de modo que puidera tomar plena posesión delas. Sen prexuízo do anterior, prevíase que a entidade bancaria ampliara o período de cesión do usufruto polo tempo que restara por cumprir os contratos de arrendamento que a esa data estiveran vixentes, sempre que o arrendatario se atopara ao corrente do pago das rendas e acreditase que cumpría o requisito de permanencia na vivenda.

Na actualidade, transcorrido nalgúns casos o prazo máximo de tres anos que amparaba a ocupación dos inmobles, e a piques de transcorrer noutros, tanto o IGVS como ABANCA coinciden na necesidade de chegar a un novo acordo que evite o desaloxo das familias que están a ocupar as vivendas en virtude dos contratos de aluguer social asinados co IGVS ao amparo do citado Convenio de 2015.

IV. Por outra parte, nos últimos anos xurdiron novas necesidades de aloxamento temporal para colectivos que precisan dun acceso inmediato á vivenda, como é o caso dos inmigrantes refuxiados chegados ás costas españolas, respecto dos cales o noso país ten o compromiso de proporcionarlles aloxamento temporal.

Tendo en conta eses supostos e en previsión dos que poidan aparecer, tanto o IGVS como ABANCA entenden que é necesario colaborar na posta a disposición de vivendas por razóns humanitarias, para cubrir necesidades imprevistas e urxentes de aloxamento temporal de persoas, familias e colectivos en situacións de emerxencia.

Polas razóns expostas, 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 ABANCA que permitan a consecución das seguintes actuacións:

A) Posibilitar a permanencia na vivenda das persoas afectadas por procedementos de execución hipotecaria instados por ABANCA e amparadas no seu día polo Convenio de 2015.

B) Posibilitar a permanencia nas vivendas cedidas en usufruto por ABANCA, en virtude do Convenio de 2015, a aquelas persoas que foron realoxadas nelas en base a contratos de arrendamento celebrados co IGVS.



C) Destinar durante un tempo determinado vivendas baleiras propiedade de ABANCA, para dar cobertura a persoas e colectivos afectados por situacións de emerxencia e de especial dificultade ao acceso inmediato á vivenda.

Segunda.- Obrigas das partes

2.1. No ámbito das actuacións sinaladas na letra A da Cláusula Primeira:

Para posibilitar a permanencia na vivenda das persoas afectadas por un procedemento de execución hipotecaria, formalizarase un **acordo** entre ABANCA e o IGVS, no que a entidade bancaria permitirá a ocupación da vivenda polos actuais ocupantes por un período de tres anos máis, a contar desde a finalización do contrato de usufruto formalizado no marco do Convenio de 2015, percibindo do IGVS, en contraprestación, unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda. O IGVS, pola súa parte, asumirá o compromiso de que as persoas ocupantes da vivenda paguen os gastos necesarios para o mantemento das súas condicións de habitabilidade, así como a renda determinada polo citado organismo, a cal será fixada tomando como base de cálculo os criterios determinados para o Programa de realoxo, sen que en ningún caso o seu importe poda ser superior a 250 euros mensuais. A renda revisarase anualmente, en función das circunstancias económicas e persoais dos membros da unidade de convivencia que ocupen a vivenda.

Para acollerse a esta posibilidade de permanencia, deberanse cumprir os seguintes requisitos:

- Que se trate da única vivenda da unidade familiar dos ocupantes e, a súa vez, que esta constitúa a residencia habitual e permanente do debedor hipotecario inicial ao que se lle adxudicou.
- Que estea acreditado anualmente ante o IGVS, desde o inicio da vixencia do contrato de permanencia, que os seus ocupantes continúan cumprindo os requisitos exixidos para seren adxudicatarios, segundo o establecido no Convenio de 2015.

Aínda concorrendo os citados requisitos, poderán ser excluídas aquelas persoas que, en virtude de informe emitido polos servizos sociais, quede acreditado que incumpriron reiteradamente as normas de comunidade e/ou do contrato de aluguer social ou causaron danos na vivenda.

2.2. No ámbito das actuacións sinaladas na letra B da Cláusula Primeira:

Para posibilitar a permanencia nas vivendas obxecto de cesión en virtude do Convenio de 2015 das persoas adxudicatarias con contratos de aluguer social vixente, formalizarase un acordo entre ABANCA e o IGVS, de tal xeito que a entidade bancaria cederá en usufruto ao IGVS as vivendas, por un período máximo de tres anos máis, a contar desde o vencemento da terceira anualidade do contrato de aluguer formalizado sobre as mesmas, percibindo do citado organismo autónomo, en contraprestación, unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda cedida.

Para acollerse a esta posibilidade de permanencia, deberanse cumprirse os seguintes requisitos:

- Que se trate da mesma unidade familiar á que se lle facilitou inicialmente o realoxo na vivenda, que esta sexa a única vivenda da que dispoña, por calquera título, e que, a súa vez, constitúa a súa residencia habitual e permanente.
- Que os adxudicatarios sigan a cumprir, no momento da renovación do contrato, os requisitos de dificultade de acceso á vivenda que motivaron a súa adxudicación.

Aínda concorrendo os citados requisitos, poderán ser excluídas aquelas persoas que, en virtude do informe emitido polos servizos sociais, quede acreditado que incumpriron reiteradamente as normas de comunidade e/do contrato de aluguer social ou causaran danos na vivenda.

2.3. No ámbito das actuacións sinaladas na letra C da Cláusula Primeira

O IGVS comunicará a ABANCA as novas necesidades de aloxamento para colectivos que precisan dun acceso inmediato a un aloxamento temporal, así como o seu ámbito xeográfico e demais circunstancias. Corresponderá a ABANCA, dentro das súas posibilidades, seleccionar as vivendas que, en caso de dispoñibilidade, serán ofrecidas coa dita finalidade en réxime de usufruto ao IGVS, podendo substituír en calquera momento ditas vivendas por outras da súa titularidade ou de empresas pertencentes ao seu grupo empresarial, en tanto non se encontren alugadas aos particulares. En contraprestación, ABANCA percibirá do IGVS unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda cedida. Non obstante, o IGVS poderá rexeitar as vivendas que lle ofrezca ABANCA, en atención ás súas características e á localidade na que se sitúen.

Para a consecución dos fins desta actuación, o IGVS e a ABANCA asinarán un contrato de cesión de usufruto para cada unha das vivendas cedidas. O citado contrato terá unha duración de tres anos, ao termo dos cales as vivendas serán devoltas á entidade, baleiras e en adecuadas condicións de habitabilidade, de modo que poda tomar plena posesión delas. O IGVS poderá prorrogar os contratos de arrendamento por tempadas ou proceder a súa cesión en precario pero sempre dentro do prazo máximo do contrato da cesión do usufruto.

Nos citados contratos, ABANCA asumirá os gastos de seguros (danos e responsabilidade civil), de comunidade, así como o pago do IBI, das taxas e dos demais tributos vinculados á propiedade das vivendas.

Pola súa banda, o IGVS asumirá os gastos derivados da expedición do certificado de eficiencia enerxética, para o caso de que non existise, os gastos de mantemento das condicións de habitabilidade da vivenda (zonas privativas), as reparacións ordinarias necesarias, así como os gastos necesarios para a prevención da ocupación ilexítima nas vivendas baleiras. As subministracións de luz, auga e gas serán dados de alta polas persoas arrendatarias das vivendas ou, no seu defecto, polo IGVS. Os gastos derivados do consumo deses subministracións serán asumidos polos arrendatarios e, subsidiariamente, polo IGVS.

Cedidas as vivendas, o IGVS levará a cabo os procesos para a súa adxudicación e intervirá como arrendador nos contratos de arrendamento ou como cedente nos contratos de cesión en precario das vivendas. En un e noutro caso, o fin do contrato será o de prestar un aloxamento temporal a persoas necesitadas dun acceso inmediato á vivenda, polo tempo necesario ate obter unha solución habitacional definitiva e permanente.

Para os fins sinalados, o IGVS poderá articular convenios de colaboración cos concellos onde estean situadas as vivendas, así como con outras entidades adicadas a materias de emerxencia e axuda humanitaria, sen que iso modifique a condición do IGVS de cesionario das vivendas, pois será o único responsable fronte a entidade ABANCA do cumprimento de todas as obrigas dimanantes deste convenio.

2.4. Extinción dos contratos de usufruto subscritos ao amparo no presente Convenio.

Chegada a data de vencemento dos contratos de usufruto subscritos ao amparo do presente convenio ou no suposto de que non se cumprisen algún dos requisitos previstos para a permanencia nas vivendas, o IGVS obrígase a iniciar as xestións que resulten precisas para devolver as vivendas baleiras e en adecuadas condicións de habitabilidade, no prazo máximo dun ano, desde a expiración do prazo dos contratos de usufruto ou desde que se verificase o incumprimento por parte dos ocupantes dos requisitos establecidos para permanecer nas vivendas.

Dentro dos tres meses seguintes ao transcurso do prazo dun ano do termo dos contratos de usufruto, o IGVS poderá optar entre proceder á devolución da vivenda ou solicitar a súa compra, para si ou a favor de terceiros. O prezo da transmisión da vivenda determinarase tomando a valoración emitida por unha sociedade de taxación homologada polo Banco de España que de mutuo acordo se decida entre ABANCA e o IGVS, sen que en ningún caso dita cantidade poda superar o prezo do módulo vixente para vivenda protexida de réxime especial.

Terceira.- Pagamento das contraprestacións por parte do IGVS

O IGVS pagará as contraprestacións con cargo á aplicación orzamentaria 2019.07.83.451A.209, prevista nos orzamentos do IGVS para o ano 2019, por un importe total de setecentos vinte e tres mil euros (723.000,00€), exentas de IVE, distribuídos nas seguintes anualidades, tendo en conta as vivendas xa existentes no ámbito do Convenio de 2015 e a estimación de cesión das vivendas previstas para este convenio:



Anualidades	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Nº de vivendas en permanencia	7	7	7	7	7
Nº de vivendas cedidas	69	69	69	41	69
Nº de vivendas previstas en cesión e para emerxencias	9	9	9	9	9
Total vivendas	85	85	85	67	85
Importe (250€/mes)	127.500€	255.000€	255.000€	85.500€	723.000€

O IGVS procederá ao abono da cantidade establecida pola cesión desde o momento en que teña a súa disposición as vivendas e virá obrigado ao seu pago en tanto as manteña na súa posesión.

Cuarta.- Comisión de Seguimento

Constitúese unha comisión de seguimento, integrada por dous representantes de cada unha das partes do presente convenio. Esta Comisión reunirase 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.

As funcións da comisión de seguimento serán as seguintes:

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

As decisións da Comisión de seguimento adoptaranse por unanimidade.

Quinta.- Vixencia

Este convenio estará vixente durante o prazo de tres anos, a contar desde a data da súa sinatura. Mediante acordo expreso das partes, poderá ser obxecto de prórroga por períodos sucesivos dun ano, ata un máximo de tres anos, todo elo sen prexuízo da vixencia independente dos contratos de usufruto e arrendamento que se formalicen por mor da operatividade deste convenio.

Sexta.- Confidencialidade

ABANCA e o IGVS obríganse a manter a confidencialidade sobre os asuntos dos que teñan coñecemento por razón deste convenio e non poderán darlles difusión sen a autorización expresa e por escrito da outra parte.



Así mesmo, as partes comprométense a utilizar toda a información á que teñan acceso con ocasión ou en execución deste acordo, unicamente dentro do marco do presente convenio.

Nas comunicacións que puidesen realizarse entre ABANCA e o IGVS, en relación con datos de carácter persoal ou especialmente protexidos, ámbalas partes actuarán de acordo coa normativa vixente en materia de protección de datos, e en particular, co previsto no Regulamento (UE) 2016/769 do Parlamento Europeo e do Consello, do 27 de abril de 2016, relativo á protección das persoas físicas no que respecta ao tratamento de datos persoais e a libre circulación destes datos, e na Lei orgánica 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais.

Sétima.- Causas de resolución

Serán causas de resolución do convenio as seguintes:

- O transcurso do prazo de vixencia do Convenio sen terse acordado a súa prórroga.
- O acordo unánime das partes asinantes, manifestado por escrito.
- A imposibilidade legal ou material de continuar co obxecto do convenio.
- O incumprimento das obrigas e compromisos asumidos por parte dalgún dos asinantes.

Oitava.- 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.

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

Polo IGVS

Por ABANCA

Ángeles Vázquez Mejuto

Francisco Botas Ratera