

Convenio marco entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo, a Sociedade de Vivenda Pública de Galicia e Banco Santander S.A para o financiamento da promoción, construción e compra de vivendas de promoción pública

23 XULL. 2026**REUNIDOS**

María Martínez Allegue, conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, en virtude da atribucións que lle confire o Decreto 44/2024, do 14 de abril, do seu nomeamento (DOG núm. 73, do 14 de abril), na súa calidade de presidenta do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adiante, IGVS), segundo o artigo 4 do Decreto 143/2024, do 20 de maio, polo que se establece a estrutura orgánica do devandito organismo (DOG nº 101, do 27 de maio).

Actúa, así mesmo, no nome e representación da mercantil Vivenda Pública de Galicia, S.A. (en adiante, VIPUGAL), en canto presidenta da dita sociedade, en virtude do nomeamento acordado pola Xunta Xeral de accionistas na reunión celebrada o 18 de novembro de 2024.

Doutra parte, Luis Miguel Pernas Hermida, maior de idade, con NIF 32660646W, actuando en nome e representación da Entidade Banco Santander S.A., con domicilio social en Paseo Pereda, 9. Santander, e provista de NIF número A39000013, en virtude dos poderes outorgados o 7 de xullo de 2022 ante o notario de Santander, Juan de Dios Valenzuela García que declara que se encontran vixentes e non revogados.

Os comparecentes recoñécense a capacidade legal suficiente para o outorgamento do presente convenio, declaran a plena vixencia das facultades coas que actúan e, para tal efecto

EXPOÑEN

I. De acordo co establecido na Lei 3/1988, do 27 de abril, correspóndelle ao IGVS a 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.

II. Que, conforme ao artigo 1 dos seus estatutos, VIPUGAL é unha sociedade anónima destinada á realización de actividades urbanísticas no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia; está adscrita á consellería con competencias en xestión e desenvolvemento de solo residencial e vivenda, baixo a tutela do IGVS, nos termos previstos na lexislación vixente. O seu obxecto social está constituído pola realización das actividades dirixidas á promoción e xestión de vivenda con destino a venda ou alugueiro, así como a promoción de solo residencial no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

III. A Lei 4/2024, do 27 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para el año 2025, establece no seu artigo 40.dos que o IGVS e as entidades instrumentais baixo a súa tutela, como medida para facilitar o acceso á vivenda, poderán concertar coas entidades financeiras préstamos hipotecarios subrogables con destino a financiar actuacións en materia de vivenda de promoción pública, sen que se poidan establecer cláusulas das cales deriven responsabilidades do referido organismo unha vez realizada a subrogación, sen prexuízo da previsión nos procedementos de execución hipotecaria, da cesión do remate ou da adxudicación por parte da entidade financeira executante a favor do IGVS, cando sexa imprescindible para garantir o destino e o réxime legal da vivenda.

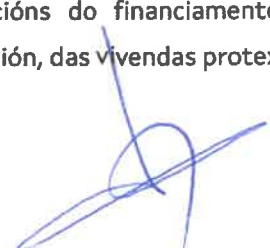
IV. A Xunta de Galicia, a través do IGVS e VIPUGAL, no exercicio das súas competencias, ten prevista a construción de aproximadamente 2.350 vivendas de titularidade pública na Comunidade Autónoma de Galicia ata 2028, cun investimento estimado de 435.000.000 de euros.

V. Co obxecto de facilitar o acceso ao financiamento da promoción e construción de vivendas protexidas de promoción pública, así como a súa compra polos cidadáns, as entidades asinantes acordan o financiamento hipotecario previsto neste convenio, o cal se rexerá polas seguintes

CLÁUSULAS

Primeira. Obxecto do convenio

1- O obxecto do presente convenio é establecer as condicións do financiamento da promoción, construción, así como da compra, mediante subrogación, das vivendas protexidas



de promoción pública, nas seguintes modalidades de financiamento:

- a) Préstamos para a construción ou promoción directa por parte do IGVS ou de VIPUGAL.
- b) Subrogación deses préstamos a favor de persoas adquirentes.

2- En todo caso, o IGVS e VIPUGAL quedan facultados para subscribir os préstamos hipotecarios e indicar a relación de adxudicatarios ás entidades financeiras asinantes do convenio, previo acordo adoptado entre as partes no seo da comisión de seguimento prevista na cláusula sétima deste convenio, procurando realizar un reparto equilibrado das promocións ou vivendas a financiar durante a vixencia deste convenio.

Segunda. Definicións

As partes acordan establecer as seguintes definicións para os efectos do presente convenio:

Vivendas de Promoción Pública (VPP): entenderanse como tales as definidas no artigo 46 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Réxime de protección: é o réxime de protección das vivendas protexidas de promoción pública, o cal está regulado no Capítulo II do Título II da Lei 8/2012, do 29 de xuño.

Duración do réxime de protección: de conformidade co disposto no artigo 60 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, o réxime de protección das vivendas protexidas de promoción pública e das vivendas protexidas de protección autonómica construídas nun solo desenvolvido por un promotor público, así como das vivendas protexidas promovidas ou rehabilitadas por entidades participadas maioritariamente polo IGVS, terá duración permanente.

Promotor: refírese ao IGVS ou VIPUGAL, intervindo na promoción e construción de vivendas protexidas de promoción pública obxecto do presente convenio.

Entidade financeira: refírese á entidade de crédito asinante do presente convenio e que conceda financiamento para unha actuación concreta de promoción de VPP.

Valor da Promoción: é o custe total de cada promoción de vivendas protexidas de promoción pública, no que se incluírán os custes de solo, traballos técnicos, autorizacións e custo da construción. O promotor facilitará á entidade financeira toda a documentación acreditativa

(valoracións, facturas, orzamentos) que permitan o cálculo e determinación do devandito valor.

Valor de taxación (VT): é o valor establecido conforme ao disposto na Orde ECO 805/2003 por unha sociedade de taxación homologada polo Banco de España. Ditas valoracións serán encomendadas polas entidades financeiras para cada financiación asignada por conta do promotor.

Valor de taxación en hipótese de edificio terminado (VT HET): é o valor que previsiblemente poderá alcanzar un edificio en proxecto, construción ou rehabilitación na data da súa terminación, se se constrúe nos prazos estimados e coas características técnicas contidas no seu proxecto de edificación ou rehabilitación.

Euribor a 12 meses: é o tipo de contado publicado pola Federación Bancaria Europea cara ás 11 horas da mañá (hora de Bruxelas), a través de "Bridge Telerate" ou do provedor do servizo de pantalla que lle poida substituír, para as operacións de depósito en euros a prazo de 12 meses, calculado a partir do ofertado por unha mostra de bancos para operacións entre entidades de similar cualificación e referido ao segundo día hábil anterior ao de inicio de cada período de interese. Este tipo de referencia é, así mesmo, publicado diariamente polo Banco de España na súa páxina web (www.bde.es) actualmente no apartado "Estatísticas/tipos de Interese e de cambio/Tipos de interese (datos diarios) EONIA, EURIBOR e outros tipos de interese internacionais". A publicación do tipo "EURIBOR polo Banco de España na súa páxina web (www.bde.es) dispensará ao banco de comunicalo ao prestatario.

Euribor a un ano: é o tipo correspondente á última "referencia a un ano" que figure publicada, antes do día un do último mes do período anterior no Boletín Oficial do Estado polo Banco de España (media aritmética simple mensual dos valores diarios do índice de referencia euribor® que figura no Anexo do Regulamento de execución (UE) 2016/1368 da Comisión do 11 de agosto de 2016, polo que se establece unha lista dos índices de referencia cruciais utilizados nos mercados financeiros, de conformidade co Regulamento (UE) 2016/1011 do Parlamento Europeo e do Consello. O índice refírese ao euribor® ao prazo de doce meses). Devandito tipo de referencia publícase polo Banco de España na súa web (www.bde.es), e mensualmente no Boletín Oficial do Estado.

Garantía de cesión de remate: refírese á obriga do IGVS de adquirir as VPP nos supostos de impago do financiamento concedido ao amparo deste convenio por parte dos adxudicatarios das vivendas, ben mediante dación en pago, ben mediante cesión do remate, nos termos previstos na cláusula sexta do presente convenio.

Terceira. Obrigas das entidades financeiras

As entidades financeiras asinantes concederán financiamento ás actuacións de promoción e construción de VPP polo IGVS ou VIPUGAL e a súa compra polas persoas adxudicatarias, sempre que se cumpran as condicións e requisitos previstos nas disposicións normativas referidas ás entidades de crédito ou emitidas polo Banco de España e cos criterios e condicións establecidas polas entidades financeiras para a concesión de préstamos, atendendo, en todo caso, ás características destas vivendas e ás garantías establecidas neste convenio. As entidades financeiras asinantes deberán axustar os préstamos ás características recollidas neste convenio e xustificar por escrito os motivos de denegación nos supostos nos que non se concedan os préstamos ás persoas adquirentes.

Cuarta. Condicións dos préstamos

Os préstamos terán as seguintes características mínimas, que poderán ser melloradas por cada entidade:

1. Préstamo promotor para a construción ou promoción directa de VPP

Destinado á promoción e construción de vivendas que, sendo promovidas directamente polo IGVS ou por VIPUGAL, sexan cualificadas como VPP, cos requisitos fixados no presente convenio e as seguintes condicións de financiamento, que poderán ser melloradas por cada entidade:

Garantía: Hipotecaria

Contía: Ata un 80% do valor da promoción ou o do VT HET, se este fose menor. Con todo, o promotor só poderá dispoñer do importe máximo do 70 % do valor da promoción ou do VT HET, se este fose menor.

Duración: Máximo 33 anos, incluíndo 3 de carencia.

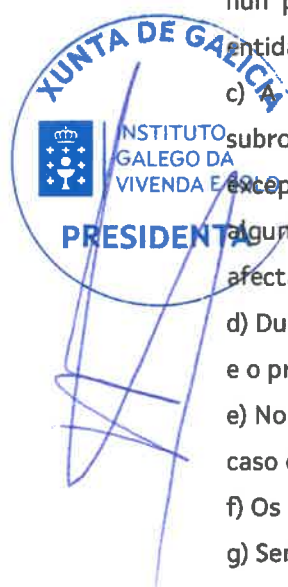
Xuros: O tipo de xuro nominal durante o período de carencia e ate a subrogación do préstamo a favor dos adquirentes finais, para as promocións ou vivendas a financiar, determinarase tomando o Euríbor a doce meses ou a un ano, a elección da entidade, no mes anterior á data de formalización do préstamo, máis o 1,20.

O tipo de xuro nominal inicial do préstamo será de aplicación ata a súa revisión. O dito tipo revisarase cada 12 meses, a contar desde o último día do mes da formalización deste préstamo.

Amortización: A amortización do principal efectuarase nun período de 30 anos, en cotas mensuais.

Características especiais:

- a) O dito préstamo terá un período de carencia de capital durante a execución das obras de construción cun prazo máximo de 3 anos.
- b) As disposicións solicitaranse pola entidade prestataria en función das certificacións de obras validadas pola dirección facultativa da obra e, ademais, pola oficina técnica do IGVS ou de VIPUGAL, segundo sexa o caso, podendo ser solicitados, excepcionalmente, informes de valoración independentes, unha vez superado o 50 % ou o 75 % do total da obra certificada. A entidade financeira deberá ingresarlle ao promotor o importe correspondente á disposición nun prazo máximo de 10 días hábiles desde a solicitude de disposición efectuada pola entidade prestataria, acompañada da certificación de obra executada, de ser o caso.
- c) A responsabilidade hipotecaria distribuirase por vivendas. As persoas adxudicatarias subrogaranse na responsabilidade hipotecaria da vivenda que adquiran. No suposto no que, excepcionalmente, non se producira a subrogación na parte do préstamo correspondente a algunha vivenda, procederase á cancelación da parte do préstamo que grave á vivenda afectada.
- d) Durante a construción, a promoción deberá contar cun seguro a todo risco da construción e o promotor deberá estar amparado nunha póliza de responsabilidade civil.
- e) No préstamo establecerase a garantía de cesión de remate do inmovble a favor do IGVS en caso de falta de pagamento por parte da persoa adquirente.
- f) Os gastos de formalización do préstamo serán a cargo do promotor.
- g) Sen comisións.



2. Subrogación das persoas adquirentes

As persoas adquirentes subrogaranse no préstamo promotor polo importe máximo de adquisición da vivenda que, en ningún caso, superará o 80% do valor da promoción ou do valor de taxación, unha vez rematadas e legalizadas as obras de construción, se este fose menor, sempre baixo as condicións de solvencia fixadas pola entidade financeira.

Garantía: Hipotecaria

Valor Tomando como base de cálculo o valor de venta das vivendas de promoción pública, a contía do préstamo será de ata un máximo do 100 % do prezo de venta da vivenda e anexos, sen que en ningún caso poida superar o 80% do Valor da Promoción ou do VT, se este fose menor. Se a vivenda tivese garaxe e rocho, a contía total do préstamo podería incrementarse incluíndo o valor destes.

Duración: Ata un máximo de 30 anos, en función da idade das persoas adquirentes, de forma que ao final do préstamo a persoa adquirente de menor idade non supere os 75 anos. Non obstante o anterior, a entidade poderá elevar este límite tras a realización dun estudo personalizado.

Xuros: O tipo de xuro nominal inicial determinado para as vivendas a financiar determinarase en función da modalidade de hipoteca que se subscriba: fixa variable ou mixta:

Fixa: A entidade poderá optar entre as seguintes posibilidades:

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

Variable: O tipo de xuro nominal inicial determinado para as vivendas a financiar determinarase tomando o euríbor a un ano publicado polo Banco de España no BOE, no mes anterior á data de formalización do préstamo, máis o 1,30%.

O tipo de xuro nominal anual inicial do préstamo será de aplicación ata a súa revisión. O dito tipo revisarase cada 12 meses, a contar desde o último día do mes da formalización deste préstamo.



Mixta: A entidade poderá optar entre as seguintes posibilidades:

1. 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 %
- 2 Partiríase 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.

Amortización: A amortización do principal efectuarase nun período máximo de 30 anos, en cotas mensuais.

Características especiais:

- a) O préstamo terá un prazo de amortización de ata 30 anos, que poderá ampliarse, previo acordo coa entidade financeira.
- b) Os préstamos a persoas adquirentes poderán ser obxecto de amortización anticipada total ou parcial, a instancia da persoa interesada e co acordo da entidade financeira, segundo se estableza nos contratos de préstamo coas entidades financeiras.
- c) 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.
- d) Sen comisións.

3. Documentación.

Xunto coa solicitude de préstamo promotor deberá acompañarse a seguinte documentación:

- Taxación realizada por entidade taxadora homologada.
- información rexistral da parcela.
- Documentación urbanística do solo.
- De ser o caso, certificacións de obra realizada e, excepcionalmente, informes externos de valoración.

Para a subrogación, pedirase a seguinte documentación:

- Dúas últimas nóminas.
- Declaración de IRPF e pagos fraccionados, en caso de autónomos.



- Declaración xurada de titularidade de bens.
- Solicitud de Cirbe Banco de España.
- Vida laboral.
- Certificados de estar ao día con Facenda e Seguridade Social (no caso de autónomos).
- Poderá solicitarse outra documentación que sexa razoable.

Quinta. Obrigas do IGVS e de VIPUGAL

5.1.- Obrigas comúns de IGVS e VIPUGAL

O IGVS e VIPUGAL, na súa condición de promotores, deberán contar durante a construción, a cun seguro a todo risco da construción e estar amparados nunha póliza de responsabilidade civil.

5.2.- Obrigas específicas do IGVS

O IGVS, en aplicación do establecido no artigo 33.3 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, e co obxecto de facilitar a concesión por parte das entidades financeiras asinantes de préstamos hipotecarios para políticas de fomento do dereito á vivenda, poderá destinar unha porcentaxe do importe das fianzas dos contratos de alugueiro que se atopen depositadas no organismo para financiar a concesión destes préstamos, en función do número de préstamos que se subscriban por cada entidade financeira, sempre supeditada aos importes depositados no IGVS e á necesidade de reposición das fianzas.

Así, o IGVS poderá manter durante o período de construción das vivendas e durante un prazo máximo de 24 meses, 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.

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.

Sexta. Protección de debedores hipotecarios sen recursos

As entidades asinantes deste convenio compatibilizarán o disposto no mesmo co regulado na normativa de aplicación en materia de protección de debedores hipotecarios sen recursos.



Para elo fíxanse uns criterios básicos de actuación no presente convenio.

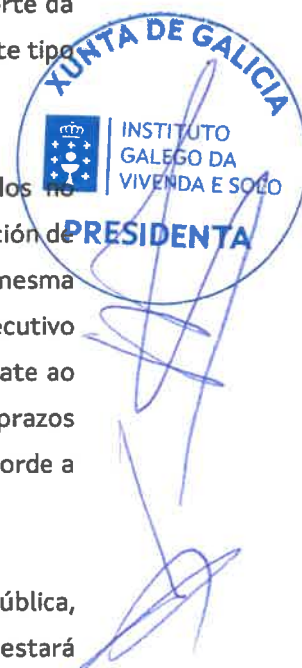
Posibilitarase a todos aqueles adxudicatarios de vivendas de promoción pública que tiveran obtido financiamento para a compra da súa vivenda e cumpran os requisitos previstos na normativa que podan acollerse ás medidas establecidas no Código de Boas Prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual

Neses casos, as condicións de prazos de carencia de capital, prazos de amortización e tipos de xuro aplicables axustaranse aos que finalmente resulten para cada plan concreto de reestruturación de débedas, segundo o establecido na citada normativa sempre e cando as entidades asinantes do presente convenio continúen adheridas ao referido Código de Boas Prácticas.

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 prazo máximo dun mes polo importe da débeda, sen superar o prezo máximo legal establecido pola normativa reguladora deste tipo de vivendas, quedando definitivamente cancelada a débeda do inicial adxudicatario.

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 deberá requirirlle notarialmente e, de continuar a mesma situación, reclamará o pagamento xudicialmente ou mediante procedemento executivo extraxudicial se así se prevé, comprometéndose a entidade financeira a ceder o remate ao IGVS, se finalmente resultase adxudicataria da finca, obrigándose o IGVS dentro dos prazos legalmente previstos para iso, ao pago do prezo do remate á entidade financeira, en orde a que se aprobe o remate e adxudique o inmovible a favor do IGVS.

A fin de garantir o destino e réxime legal destas vivendas protexidas de promoción pública, a entidade financeira 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 para iso e quen procederá a unha nova adxudicación conforme á normativa aplicable. A entidade financeira, como cedente e o IGVS como cesionario presentarán no Tribunal de Instancia que corresponda escrito asinado por ambas as dúas partes, acreditando o pago do prezo do remate ademais das facultades e representación dos asinantes, dentro do prazo conferido a tal efecto polo letrado da Administración de Xustiza.

Sétima. Comisión de seguimento.

Constitúese unha comisión de seguimento, integrada por un representante de cada unha das entidades asinantes do convenio, para a adecuada coordinación, seguimento, avaliación e cumprimento do mesmo. Esta comisión reunirase a petición de calquera das partes. Ante unha petición de reunión por escrito, a mesma 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, así como dos compromisos das partes.
- Aprobar as modificacións que sexan precisas nas condicións dos tipos de xuro dos préstamos.
- Resolver as controversias que poidan xurdir na interpretación e cumprimento do convenio.

Sen prexuízo do anterior, poderán crearse comisións bilaterais entre a entidade promotora e cada unha das entidades asinantes para resolver aspectos puntuais de funcionamento.

Oitava. Prazo de vixencia e prórroga do convenio

O presente convenio entrará en vigor o día da súa sinatura e terá unha vixencia de 4 anos.

En calquera momento anterior ao da finalización do convenio poderase acordar entre ambas 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, Os compromisos adquiridos ao abeiro deste convenio manteranse durante todo o período de duración de cada un dos préstamos concertados.

Novena. Causas de resolución do convenio.

Serán causas de resolución do convenio as seguintes:

- O transcurso do seu prazo de vixencia.
- 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.

A resolución do convenio non xerará ningunha unha obriga para as partes asinantes.

Décima. Réxime xurídico.

Este convenio ten carácter administrativo, rexéndose polas súas propias cláusulas. Non lle será de aplicación a lexislación de contratos das Administracións Públicas, conforme ao disposto no artigo 6.2 da Lei 9/2017, de 8 de novembro, de contratos do sector público, sen prexuízo da aplicación supletoria dos principios da Lei para resolver as dúbidas ou lagoas que se puideran presentar.

As controversias que puidesen xurdir na aplicación do convenio e que non foran resoltas no seo da comisión de seguimento dirimiranse na xurisdición contencioso-administrativa.

Este convenio outórgase ao abeiro dos artigos 47 e 53 da Lei 40/2015, de 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público.

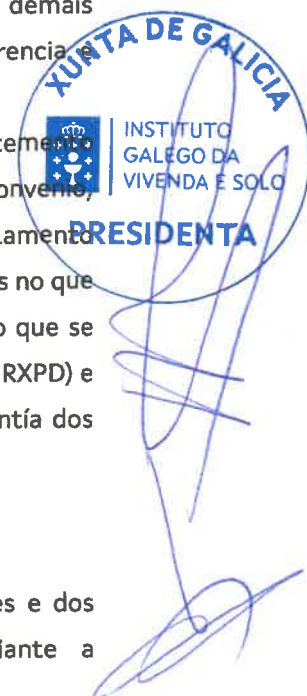
Décimo primeira. Protección de datos persoais.

De conformidade co establecido no artigo 14 e seguintes da Lei 19/2013, de 9 de decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno, e no artigo 29 da Lei 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.

As partes comprométese a tratar os datos persoais que foran postos no seu coñecemento unicamente coa finalidade e alcance de executar o establecido no presente convenio, respectando os requisitos establecidos no Regulamento (UE) 2016/679 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 á libre circulación destes datos e polo que se derroga a Directiva 95/46/CE (Regulamento xeral de protección de datos, en diante, RXPDP) e na Lei orgánica 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, e demais normativa concordante na materia

Décimo segunda. Divulgación da existencia deste convenio.

As partes poderán participar na promoción, divulgación e difusión das actividades e dos resultados obtidos coma consecuencia da execución deste convenio mediante a



correspondente publicación nas súas páxinas web e demais medios de comunicación.

En proba de conformidade, asínase o presente convenio na data sinalada na sinatura electrónica.



POLO IGVS E VIPUGAL



María Martínez Allegue

PRESIDENTA

POR BANCO SANTANDER S.A



Luis Miguel Pernas Hermida