

**MEMORIA XUSTIFICATIVA E ECONÓMICA PARA A CELEBRACIÓN DUN 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 POLA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS E EN VIRTUDE DOUTRAS POLÍTICAS SOCIAIS EN MATERIA DE VIVENDA.**

## **I. COMPETENCIA**

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) é o organismo autónomo ao que a Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo, lle atribúe a realización da política de solo e de 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, e a unha utilización do solo de acordo co interese xeral, erradicando a especulación e actuando como elemento de regulación do mercado inmobiliario e de mellora da calidade ambiental.

2. 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 alugueiro.

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 alugueiro, 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”*.

3. O artigo 48.1 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público, establece que as administracións públicas, os seus organismos públicos e entidades de dereito público vinculadas ou dependentes e as universidades públicas, no ámbito das súas respectivas competencias, poden subscribir convenios con suxeitos de dereito público e privado, sen que iso poida supoñer cesión da titularidade da competencia, sinalando no seu apartado 3 que a subscripción de convenios deberá mellorar a eficiencia da xestión pública, facilitar a utilización conxunta de medios e servizos públicos, contribuír a realización de actividades de





utilidade pública e cumprir coa lexislación de estabilidade orzamentaria a sustentabilidade financeira.

## II. ANTECEDENTES

Nos últimos anos, a profunda crise económica que atravesou o país e que provocou un importante impacto na situación de moitos fogares, expoñéndoos 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 ten por finalidade dar cobertura a todas 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, alugueiro e mellora de acceso á vivenda 2015-2020, que pretendía facilitar o acceso a vivendas ás familias que máis o necesitaban e que incluía unha serie de medidas tendentes a reforzar o programa de realoxo e evitar desafiuzamentos pola falta de pagamento das rendas de alugueiro.

Para a consecución das citadas finalidades, o 6 de xullo de 2015 o IGVS e ABANCA asinaron un convenio de colaboración, con vixencia de tres anos, para garantir a permanencia nas vivendas das unidades de convivencia que, reunindo unha serie de requisitos, resultarían afectadas por execucións hipotecarias, así como para a cesión temporal de vivendas para a súa posta en réxime de alugueiro social.

O 5 de abril de 2019, o IGVS e ABANCA asinaron un novo convenio de colaboración para facilitar a permanencia nas súas vivendas das persoas afectadas por execucións hipotecarias, por desafiuzamentos por impago das débedas e en virtude doutras políticas sociais en materia de vivenda.

A vixencia deste convenio era de tres anos. Non obstante recollíase a posibilidade de prorrogarse por acordo expreso das partes por períodos sucesivos dun ano ata un máximo tres. Este convenio foi prorrogado en tres ocasións, rematando a súa duración máxima o 5 de abril de 2025.





### **III. RAZÓN E OPORTUNIDADE**

Para paliar as situacións de vulnerabilidade que están a vivir as familias afectadas por procesos de execución hipotecaria como consecuencia da falta de pagamento das cotas hipotecarias, tanto o IGVS como ABANCA coinciden na necesidade de formalizar un convenio de colaboración coa finalidade de evitar o desaloxo das familias que están a ocupar as vivendas en virtude dos contratos de alugueiro social asinados co IGVS.

Por outra parte, nos últimos anos xurdiron novas necesidades de aloxamento temporal para colectivos que precisan dun acceso inmediato á vivenda. Por todo isto, 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.

### **III. FINALIDADE**

En consecuencia ao exposto no punto terceiro, xorde a necesidade de celebrar un convenio de colaboración coa finalidade de evitar o desaloxo das familias que están a ocupar as vivendas en virtude dos contratos de alugueiro social asinados co IGVS así como para satisfacer as necesidades imprevistas e urxentes de aloxamento temporal de persoas, familias e colectivos en situacións de emerxencia.

### **V. CONTIDO**

Na cláusula Primeira do convenio defínese como obxecto do convenio establecer as condicións de colaboración entre IGVS e a entidade bancaria 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 en convenios anteriores asinados por ambas entidades.

B) Posibilitar a permanencia nas vivendas cedidas en usufruto por ABANCA 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.





Na Cláusula Segunda do Convenio estableceuse entre as obrigas das partes:

- No ámbito das actuacións sinaladas na letra A da Cláusula Primeira, 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 en convenios anteriores asinados por ambas entidades, percibindo do IGVS, en contraprestación, unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda.
- No ámbito das actuacións sinaladas na letra B da Cláusula Primeira, a entidade bancaria cederá en usufruto ao IGVS as vivendas, por un período máximo de tres anos máis, a contar desde o vencemento do contrato de alugueiro formalizado sobre as mesmas, percibindo do IGVS, en contraprestación, unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda cedida.
- No ámbito das actuacións sinaladas na letra C da Cláusula Primeira, corresponderá a ABANCA seleccionar as vivendas que serán ofrecidas coa dita finalidade en réxime de usufruto ao IGVS recibindo en contraprestación do IGVS unha cantidade fixa de 250 euros mensuais por cada vivenda cedida.

## VI. VIXENCIA

A vixencia do Convenio será 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.

## VII. CONTIDO ECONÓMICO E XUSTIFICACIÓN DO GASTO DO CONVENIO

### 1. Contido económico

Para o cumprimento das obrigas derivadas do Convenio, estableceuse que o IGVS pagaría á entidade bancaria ABANCA unha contraprestación con cargo á aplicación orzamentaria 2025.11.81.451A.209, prevista nos orzamentos do IGVS no ano 2025, por un importe total de douscentos dezaseis mil euros (216.000,00 €), exento de IVE, distribuídos nas seguintes anualidades:





CONVENIO COLABORACIÓN					
Anualidades:	2025	2026	2027	2028	Total
Nº de vivendas en permanencia:	8	8	8	8	8
Nº de vivendas cedidas:	9	9	9	9	9
Nº de vivendas previstas en cesión e para emerxencias:	7	7	7	7	7
Total vivendas:	24	24	24	24	24
Importe Total da prórroga (250€/mes):	53.000 €	72.000 €	72.000 €	19.000 €	216.000 €

## 2. Xustificación do gasto

A compensación por parte do IGVS realizarase unha vez presentada a correspondente factura, expedida mensualmente e que deberá ser conformada pola persoa encargada da xestión de facturación do IGVS.

## 3. Fitos e obxectivos de acordo co establecido no Plan estratéxico de Galicia:

Este Convenio de Colaboración queda enmarcado no ámbito de actuación do Plan Estratéxico de Galicia 2022-2030, concretamente:

### -Eixe 1: O reto demográfico

**-Prioridade actuación PA03:** Mellorar o acceso á vivenda e as súas condicións de habitabilidade.

**- Obxectivo estratéxico/instrumental:** E01. Mellorar o acceso á vivenda en propiedade ou en alugueiro dos fogares, principalmente para a mocidade e as persoas en situación de vulnerabilidade, e dar cobertura a aquelas situacións que se atopan en risco de perda da súa vivenda habitual.

**- Obxectivo Operativo:** OO03. Articular medidas destinadas a facilitar o acceso á vivenda en réxime de alugueiro

**- Indicador:** P00067. Convenios e/ou acordos asinados





En canto á territorialización do gasto, este convenio de colaboración terá vixencia en todo o ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia.

#### 4. Cadro orzamentario desagregado por tipoloxía de gasto para gastos recorrentes

Este expediente de gasto ten como antecedente o convenio de 2019 que presentan a seguinte desagregación económica:

CONVENIO COLABORACIÓN 2019-2022					
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 total (250€/mes):	127.500 €	255.000 €	255.000 €	85.500 €	723.000 €

1ª Prórroga 2022-2023			
Anualidades:	2022	2023	Total
Nº de vivendas en permanencia:	7	7	8
Nº de vivendas cedidas:	69	69	69
Nº de vivendas previstas en cesión e para emerxencias:	9	9	9
Total vivendas:	85	85	85
Importe total da prórroga (250€/mes):	191.250 €	63.750 €	255.000 €





2ª Prórroga 2023-2024			
Anualidades:	2023	2024	Total
Nº de vivendas en permanencia:	7	7	7
Nº de vivendas cedidas:	8	8	8
Nº de vivendas previstas en cesión e para emerxencias:	9	9	9
Total vivendas:	24	24	24
Importe total da prórroga (250€/mes):	53.000 €	19.000 €	72.000 €

3ª Prórroga 2024-2025			
Anualidades:	2024	2025	Total
Nº de vivendas en permanencia:	8	8	8
Nº de vivendas cedidas:	9	9	9
Nº de vivendas previstas en cesión e para emerxencias:	7	7	7
Total vivendas:	24	24	24
Importe total da prórroga (250€/mes):	53.000 €	19.000 €	72.000 €

O importe fixado por vivenda (250 €) mantívose constante dende o ano 2019, polo que a variación no importe total deriva do número de vivendas que son obxecto do convenio.

Santiago de Compostela, asinado dixitalmente

A secretaria xeral do IGVS  
María Angeles Dominguez Franjo

