

CONVENIO MARCO ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACION DE ANDALUCÍA Y LA ENTIDAD UNICAJA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS DEL PARQUE PÚBLICO, PLAN DE VENTAS 2015-2016.

En Sevilla a 20 de Noviembre de 2.015.

COMPARECEN

DE UNA PARTE, Don Luis Miguel Jiménez Gómez, Director de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

DE LA OTRA, Don José Luis Berrendero Bermúdez de Castro, como Director General de Banca Comercial de Unicaja Banco, SA.

INTERVIENEN

El Sr. Don Luis Miguel Jiménez Gómez, en nombre y representación de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante AVRA), en virtud de la Orden de 22 de septiembre de 2015, publicada en el BOJA n ° 189, de 28 de septiembre de 2015.

El Sr. Don José Luis Berrendero Bermúdez de Castro, en nombre y representación de Unicaja Banco, SA, (en adelante UNICAJA).

Ambas partes se reconocen capacidad suficiente para suscribir el presente Convenio Marco y a tal efecto

EXPONEN

PRIMERO.-

Que mediante Decretos 210/99 ,258/2002, de fecha 5 de octubre de 1999 y 15 de octubre de 2002 respectivamente, así como mediante Acuerdos del Consejo de Gobierno de 21 de septiembre de 2004, de 10 de octubre de 2006 y de 12 de febrero de 2008, y el recientemente formalizado Decreto 448/10 de 12 de enero de 2011 la Comunidad Autónoma de Andalucía traspasó al Patrimonio de AVRA, la titularidad de los grupos de viviendas, locales y garajes del

Parque Público de Viviendas de Alquiler, que quedan reseñados en los Anexos de las indicadas disposiciones.

El objeto de este traspaso es la asunción por parte de AVRA de la administración y gestión de este Patrimonio, pudiendo ofrecer a los actuales inquilinos la posibilidad de convertirse en propietarios de las viviendas que habitan.

SEGUNDO.-

Que la subrogación de AVRA en la posición jurídica de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se deriva de la titularidad de los bienes cedidos y la cesión de competencias de índole administrativa la habilita para establecer con las entidades de crédito, públicas o privadas, los Convenios específicos que faciliten, en la comercialización de los inmuebles, la financiación de los posibles compradores.

Esta renovación del Convenio EPSA-Unicaja suscrito el 18 de abril de 2012 se suscribe al amparo de lo previsto en la Disposición adicional primera, apartado 1, del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre., que expresamente establece que *para hacer frente al precio, el comprador podrá obtener financiación a través de entidad de crédito, a tal efecto, la Administración vendedora podrá suscribir convenios con entidades de crédito públicas o privadas con objeto de facilitar la financiación.*

TERCERO.-

Que AVRA, a fin de dar cumplimiento al objeto del traspaso, ha elaborado un Plan de Ventas para los ejercicios 2015 y 2016, que supone efectuar oferta de venta a inquilinos, de viviendas integrantes de determinadas promociones. Igualmente, existe una demanda de aquellos inquilinos que han visto como sus vecinos ejercitaron la compra en su día, y ellos se encuentran ahora en condiciones de efectuarla conforme a Ley.

CUARTO.-

Que UNICAJA es una entidad de crédito privada que colabora en el desarrollo de las políticas de suelo y vivienda de la Comunidad Autónoma

Por todo lo expuesto, ambas partes han considerado la conveniencia de suscribir un Convenio Marco, lo cual llevan a cabo rigiéndose por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

El objeto de este Convenio Marco es la renovación del convenio suscrito entre EPSA (Actual AVRA) y UNICAJA de fecha 18 de abril de 2012 por el que se establecieron las condiciones de financiación de operaciones de compraventa de viviendas titularidad de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Por el presente convenio Marco se establecen las nuevas condiciones que se aplicarán a los préstamos que, con el fin de adquirir las viviendas incluidas en el Plan de Ventas 2015 y 2016 del Parque Público de Viviendas, conceda UNICAJA a los clientes, arrendatarios de AVRA, que de forma individualizada y voluntaria, lo soliciten.

SEGUNDA.- BENEFICIARIOS

Los préstamos que UNICAJA conceda serán suscritos por los clientes, arrendatarios de viviendas propiedad de AVRA, a los que ésta haya efectuado Oferta de Venta de la vivienda que ocupan en régimen de alquiler y hayan aceptado y suscrito el oportuno documento de reserva, opción de compra, o privado de compraventa.

TERCERA.- CUANTÍA Y DESTINO.

UNICAJA podrá financiar al adquiriente hasta el máximo importe previsto tanto en la legislación hipotecaria como en la legislación de la vivienda protegida.-

Los préstamos concedidos sólo lo serán para financiar al comprador en la cuantía que éste requiera para la operación de compra de la vivienda que ocupa en régimen de alquiler. En este sentido los conceptos financiables son:

- Precio neto de venta
- Gastos Notariales
- Registro e impuestos, derivados tanto de la compraventa como por la hipoteca.
- Honorarios por Tasación de la vivienda y por gestión y tramitación de la documentación de compraventa e hipoteca.-

El importe a financiar será el menor de los siguientes conceptos:

- El precio de venta definido conforme a lo establecido en el Decreto 377/2000, dato que aparece en la oferta de compra realizada por AVRA al inquilino
- El "loan to value" (en adelante LTV) máximo vigente según normativa interna de UNICAJA para el bien que se financie.

CUARTA.- GARANTÍAS.

Los préstamos tendrán garantía personal y/o hipotecaria sobre las fincas registrales objeto de las operaciones de compra-venta, y serán tasadas de conformidad con lo previsto en los Reales Decretos 1.289/91, y 716/2009 sobre Regulación del mercado inmobiliario.

QUINTA.- CARACTERÍSTICAS DE LA FINANCIACIÓN.

Atendiendo al tipo de vivienda financiada y a la garantía aportada (personal y/o hipotecaria), los préstamos otorgados tendrán las siguientes características:

A) PRESTAMOS PERSONALES.

Importe hasta el 100% del precio de compra

Plazo: hasta 8 años

Tipo de interés : Opción tipo fijo 5 ' 50%

Opción tipo variable Euribor anual+ 4 ' 00 p.p Revisión anual

Demora: Tipo de interés vigente + 2 ' 00 p.p

Amortización: Cuotas mensuales (sistema francés)

Comisiones : Exentas

Garantías : Personal del solicitante, y cualquier otra a juicio de UNICAJA

B) PRESTAMOS HIPOTECARIOS LIBRES

Importe hasta el 100% del precio de compra (sin que se pueda superar el ITV máximo)

Plazo: hasta 30 años

Tipo interés Variable :

Primer Periodo (12 meses): 2 ' 50%

Resto del periodo: Euribor anual más diferencial incluido en un rango, máximo de 2 ' 50 p.p. y mínimo de 1 ' 50 p.p. según vinculación anual.

Revisión anual

Cuadro de vinculaciones

Bloque básico (bonificación de 0 ' 45 p.p)

- -Nómina, pensión o prestación igual o superior a 450 euros netos mensuales
- -Domiciliación de recibos (mínimo 3 recibos)
- -Seguro Multirriesgo Hogar.-

Bloque productos opcionales

- Seguro IT Desempleo (-0 ' 10 p.p.)
- Seguro Auto (-0 ' 05 p.p.)
- Seguro Accidentes/ vida libre (-0 ' 10 p.p.)
- Seguro Multirriesgo Comercio (-0 ' 10 p.p.)

- Domiciliación del Reta o Régimen S.S. (-0'10 p.p.)
- Ahorro Infantil, aportación anual > 300 euros (-0'10 p.p.)

Tipo de Interés de demora: Tipo de interés vigente mas 4'00 p.p

Amortización: cuotas mensuales (sistema francés)

Comisiones: Exentas

Garantías: Hipotecaria, (tasación individualizada de cada vivienda), según LTV máximo vigente para el bien que se financie

SEXTA.- ANALISIS DEL RIESGO Y DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Unicaja, que se reserva la facultad de rechazar la concesión de aquellas operaciones que no considere aconsejables de acuerdo con su política de créditos, solicitará la documentación precisa para el análisis de las operaciones.

Documentación mínima a aportar por compradores y avalistas

- Oferta de venta aceptada
- Justificante de ingreso del 5%
- Impreso de solicitud de préstamo firmado.
- Autorización CIRBE firmada.
- Fotocopia del D.N.I.
- Justificación de ingresos.
- Seguro multirriesgo de la vivienda que se financia.

UNICAJA comunicará la concesión o denegación del préstamo en un plazo de veinte días laborables a contar desde el momento en que se haya hecho entrega de la documentación completa necesaria para el estudio de cada operación crediticia.

SEPTIMA.- AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DEL PRÉSTAMO.

La parte prestataria podrá en cualquier momento, satisfacer el importe total del préstamo antes de su vencimiento; asimismo el prestatario podrá anticipar el pago de cantidades a cuenta del capital en cualquier momento de la anualidad, en el periodo de amortización del préstamo. En el supuesto de anticipos, se facilitará a la parte prestataria un nuevo cuadro de amortización. En ambos casos, tanto de amortización anticipada como de amortización parcial la entidad financiera no cobrará por ello comisión alguna.-

OCTAVA.- GASTOS.

UNICAJA exonerará de comisiones de apertura, estudio y cancelación anticipada a los destinatarios de los préstamos.-

Serán de cuenta y cargo de la parte prestataria, entre otros:

- 1) Los gastos de tasación del inmueble, si bien, para la determinación del gasto repercutible por este concepto a la parte prestataria, se considerarán las diferentes tipologías de viviendas por Edificios según número de dormitorios, realizando con posterioridad el reparto de la tasación tipo por vivienda entre las viviendas de la misma tipología existente en el edificio. En este sentido se elaborarán por parte de UNICAJA informes que serán trasladados a la Comisión de Seguimiento de la estipulación undécima.
- 2) Los aranceles notariales y registrales y los gastos de tramitación que se originen por el otorgamiento de la escritura del préstamo o su eventual modificación, a fin de que ésta puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad, así como, en su día, los correspondientes a la escritura de cancelación de la hipoteca.
- 3) Los impuestos que se devenguen como consecuencia del otorgamiento de la escritura de préstamo o su eventual modificación o, en su día, los correspondientes a la cancelación.
- 4) Igualmente, los impuestos, contribuciones y arbitrios de toda clase que pesen sobre el inmueble objeto de transmisión.
- 5) La cuota correspondiente al seguro (obligatorio) de incendios a formalizar sobre la vivienda, que debe estar vigente desde la formalización del préstamo y hasta su cancelación.

NOVENA.- GESTIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

Con el fin de agilizar el proceso de venta y financiación, AVRA y UNICAJA establecerán las pautas de coordinación y comunicación sobre los procedimientos a seguir por AVRA en el proceso de formalización de los contrato de préstamo.

UNICAJA garantizará la gestión integral de la documentación resultante de la escritura de compraventa y de la escritura del préstamo hipotecario, hasta la correcta inscripción de ambas en el Registro de la propiedad correspondiente. En este sentido serán confeccionados informes

trimestrales para su remisión a la Comisión de seguimiento recogida en la estipulación undécima.

DÉCIMA.- ADQUISICIÓN POR PARTE DE AVRA DE LAS VIVIENDAS A QUE SE REFIERE ESTE DOCUMENTO, QUE SE HUBIERA ADJUDICADO UNICAJA CON MOTIVO DE EJECUCIÓN JUDICIAL HIPOTECARIA.-

AVRA se compromete a adquirir a UNICAJA aquellas viviendas que esta entidad, se hubiera adjudicado con motivo de ejecución judicial hipotecaria; el importe que se habrá de pagar a UNICAJA será el importe de la deuda por todos los conceptos a favor de esta en el momento de la adjudicación

En cualquier caso, la vivienda será entregada a AVRA, una vez se anote en el Registro de la Propiedad correspondiente, el testimonio del decreto de adjudicación de la vivienda a favor de Unicaja, en el estado de cargas que se encuentre en el momento inmediatamente anterior a la formalización de la compraventa y asimismo en el estado en que se halle de enseres y moradores.

No obstante, prevalecerá lo previsto en la Ley respecto al ejercicio del derecho de retracto legal a favor de la Administración Autonómica.-

DECIMO PRIMERA.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO.

Se constituye una Comisión de Seguimiento al objeto de dar respuesta a las cuestiones que se susciten en relación con el desarrollo del Convenio y con objeto de realizar el seguimiento del mismo

Estará compuesta por dos representantes de AVRA y dos de UNICAJA designados por las personas firmantes del convenio, cuyas funciones serán las siguientes:

- Resolver las incidencias que se produzcan en su desarrollo y ejecución.
- Interpretar las estipulaciones del Convenio, siendo vinculante su resolución.
- Efectuar el seguimiento y control de la ejecución del Convenio.
- Realizar cualesquiera otras funciones necesarias para una eficaz gestión y desarrollo del mismo.

La Comisión se reunirá cuantas veces se considere necesario para el cumplimiento eficaz de sus competencias, asimismo, sus miembros podrán acudir a la misma acompañados de personas que los asesoren, con voz, pero sin voto.

Los acuerdos se adoptarán por unanimidad y de cada una de las sesiones se levantará acta.

DECIMO SEGUNDA. VIGENCIA DEL PRESENTE CONVENIO

El presente convenio estará en vigor hasta el día treinta y uno de diciembre de 2016, si bien ambas partes podrán prorrogarlo, siendo necesario para ello la suscripción de un documento de adenda que formará parte integrante del presente convenio.

Las prorrogas lo serán por periodos anuales

De no formalizarse la pertinente adenda, en el periodo inicial o en periodo de prórroga, el convenio se considerará extinguido.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente Convenio Marco, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha de su encabezamiento.

**Por la Agencia de Vivienda y
Rehabilitación de Andalucía.**

Fdo.- Luis Miguel Jiménez Gómez.-



Por UNICAJA.

**Fdo.- José Luis Berrendero Bermúdez de
Castro.-**

