



Conveni de col·laboració entre l'Institut Balear de l'Habitatge i l'entitat "Cajamar-Caja Rural" per desenvolupar el programa "Primera Hipoteca de les Illes Balears".

PARTS

Gabriel Company Bauzá, president de l'Institut Balear de l'Habitatge (d'ara endavant l'IBAVI), amb NIF Q-5.750.001-I i domicili social a Palma, amb facultats per subscriure aquest Conveni en virtut de l'Acord del Consell d'Administració de l'entitat reunit en sessió de dia 8 de març de 2012.

Jaume Julià Doménech, amb DNI 34.064.928-L, com a director territorial de Balears, amb poders suficients per signar aquest conveni en virtut de l'escriptura d'apoderament de 2 de desembre de 2011, en representació de l'entitat financera "CAJAMAR - Caja Rural" (d'ara endavant l'entitat financera), amb CIF F-04001475.

ANTECEDENTS

1. Els articles 47 i 48 de la Constitució espanyola estableixen, respectivament, el dret de tots els espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat i l'obligació dels poders públics de promoure les condicions per a la participació lliure i eficaç de la joventut en el desenvolupament polític, social, econòmic i cultural.
2. La Comunitat Autònoma de les Illes Balears té la competència exclusiva en matèria d'habitatge per imperatiu del que estableix l'article 10.3 de l'Estatut d'autonomia i d'acord amb el que disposa el Reial decret 1479/1984, de 20 de juny, mitjançant el qual s'articula la transferència de la competència en aquesta matèria.
3. En els darrers mesos l'empitjorament de la situació econòmica i financera dificulta encara més l'accés a l'habitatge en propietat a les famílies amb ingressos moderats i, sobretot, als joves. Per mitjà de la Conselleria, amb la col·laboració de les entitats financeres, es pretén aplicar mesures per ajudar els ciutadans que accedeixen per primera vegada al mercat de l'habitatge en propietat, sobretot aquells amb més dificultats i, especialment, les famílies amb edats compreses entre 18 i 40 anys.
4. La Comunitat Autònoma regula a través del Pla Autonòmic d'Habitatge la concessió d'ajuts lligats a la formalització de la primera hipoteca, sempre que es compleixin els requisits que estableix el Decret 68/2008, de 6 de juny, pel qual es regulen els ajuts per afavorir l'accés a l'habitatge en el marc del Pla Estratègic d'Habitatge 2008-2011 de les Illes Balears, modificat pel Decret 32/2009, de 29 de maig.
5. L'IBAVI té competències per executar les polítiques públiques de la Comunitat Autònoma en matèria d'habitatge, d'acord amb el que disposa el Decret 54/2009,



d'11 de setembre, de regulació de l'Institut Balear de l'Habitatge i la seva modificació pel Decret 79/2011, de 15 de juliol.

6. Per assolir les finalitats previstes en el desenvolupament del Servei de Primera Hipoteca de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, és necessària la col·laboració conjunta dels poders públics i de l'entitat financera per crear un projecte financer hipotecari que faciliti l'accés a un habitatge digne i adequat, per la qual cosa les parts manifesten la seva voluntat de formalitzar aquest Conveni de col·laboració.
7. Les dues parts, en la representació amb què intervenim, ens reconeixem la capacitat legal mútua i recíproca per subscriure aquest Conveni de col·laboració d'acord amb les següents

CLÀUSULES

Primera Objecte

El present Conveni té per objecte regular el marc de col·laboració entre l'IBAVI i l'entitat financera quant al desenvolupament del Servei de Primera Hipoteca de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Podran ser beneficiaris de la primera hipoteca de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears els residents a les Illes Balears amb edats compreses entre 18 i 40 anys que compleixin els requisits necessaris i tramitin la sol·licitud del préstec hipotecari a través del programa anteriorment esmentat per destinar-lo a adquirir el primer habitatge habitual i permanent.

S'exclou de l'aplicació del programa l'obtenció del finançament per a la construcció de l'habitatge.

Segona Obligacions de l'IBAVI

1. En el cas del programa "Primera Hipoteca", l'IBAVI subscriurà els avals que siguin pertinents per tal d'assegurar el risc que per a l'entitat financera suposi la formalització dels préstecs hipotecaris per una quantia superior al 80% del valor de taxació de l'immoble que resulti del certificat de taxació expedit a aquest efecte de conformitat amb les normes reguladores del mercat hipotecari, o del preu de compra (sense impostos) del bé que consti en escriptura de compravenda, si aquest és menor, ben entès que l'import del préstec no podrà ser superior al preu de la compravenda que consti a l'escriptura pública.



Els avals estendran els seus efectes fins a l'instant en què cada un dels prestataris hagi abonat a l'entitat financera la part de l'amortització del préstec corresponent a l'excés respecte del 80% a què es refereix el paràgraf anterior.

En tot cas, el règim jurídic dels avals s'ha de sotmetre a les prescripcions que conté a aquest efecte l'annex 1 d'aquest Conveni. L'annex s'eleva a públic i la despesa serà a càrrec de l'IBAVI.

2. En el cas del programa "Primera Hipoteca, modalitat complementària per finançar fins al 100% l'adquisició dels habitatges de protecció pública, l'IBAVI subscriurà els avals que siguin pertinents per tal d'assegurar el risc que per a l'entitat financera, suposi la formalització dels préstecs hipotecaris complementaris que superin el 80% del valor de venda de l'habitatge de protecció pública que consti a l'escriptura pública, que serà com a màxim el que estableix la qualificació definitiva de l'habitatge de protecció pública.

Els avals estendran els seus efectes mentre que la suma del capital pendent dels dos préstecs (el qualificat corresponent al 80% del preu de compra més el complementari de com a màxim el 20% del preu de compra) superi el 80% del preu de compra.

En tot cas, el règim jurídic dels avals s'ha de sotmetre a les prescripcions que conté a aquest efecte l'annex 2 d'aquest Conveni. L'annex s'eleva a públic i la despesa serà a càrrec de l'IBAVI.

3. L'IBAVI, una vegada revisades les condicions dels sol·licitants del préstec per accedir al programa "Primera Hipoteca" o al programa "Primera Hipoteca modalitat complementària per finançar fins al 100% l'adquisició dels habitatges de protecció pública", atorgarà un visat de la sol·licitud del préstec degudament segellat, que serà requisit indispensable per accedir al Servei de Primera Hipoteca.

Aquest visat tindrà una validesa de dos mesos des de la data d'emissió. Dins aquest període s'haurà de presentar tota la documentació requerida per a l'estudi de cada operació.

El visat emès per l'IBAVI implicarà el reconeixement per part de l'esmentat organisme públic que el préstec corresponent es troba emparat per l'aval esmentat en els punts primer i segon anteriors d'aquesta clàusula.

4. L'IBAVI tindrà a disposició dels usuaris del programa els suports d'informació que l'entitat financera consideri oportú emetre per desenvolupar aquesta activitat conjunta.



5. L'IBAVI designarà, entre el seu personal, un responsable per supervisar i per coordinar el seguiment i l'execució d'aquest Conveni i elaborarà informes sobre el seu funcionament.
6. L'IBAVI podrà encomanar a l'Administració de la Comunitat Autònoma la realització de qualsevol de les funcions materials a què es refereixen els punts 3 a 5 anteriors.

Tercera **Obligacions de l'entitat financera**

1. Programa "Primera Hipoteca":

L'entitat financera es compromet a tramitar i a concedir, en el cas que el risc sigui assumible segons el criteri econòmicofinancer de l'entitat de crèdit, els préstecs hipotecaris que se sol·licitin i que hagin estat visats per l'IBAVI o, si escau, per l'Administració de la Comunitat Autònoma, amb les condicions següents:

<i>Edat dels beneficiaris</i>	Entre 18 i 40 anys
<i>Tipus d'interès</i>	Interès fix del 4% el primer any. Euríbor anual (índex oficial) + 2 punts bonificat sempre que es mantingui la contractació de l'assegurança de la llar i domiciliació de la nòmina o assegurança autònoma de tots els titulars, a més d'una assegurança de vida dels titulars. Totes les assegurances s'hauran de contractar amb l'entitat amb què es contracta la hipoteca o bé amb l'empresa elegida segons criteris exclusius de l'entitat financera. En el cas de no complir tots aquests requisits el tipus d'interès serà Euríbor + 2'30 punts Revisió anual.
<i>Comissió d'obertura</i>	0'45%
<i>Compensació per desistiment</i>	
<i>Finançament bàsic i</i>	Fins al 100% del valor de taxació, amb un límit del 100% del



<i>garanties del finançament bàsic</i>	valor de la compravenda si és inferior al valor de taxació. Sempre que el valor de compravenda no excedeixi de 220.000€
<i>Finançament addicional i garanties</i>	Almenys un dels titulars del préstec haurà de tenir feina fixa o demostrar l'exercici d'una activitat professional o per compte propi amb una antiguitat mínima d'un any. Hi podrà haver excepcions a aquesta norma a partir de la documentació aportada.
<i>Import màxim de la hipoteca</i>	220.000€
<i>Termini</i>	Fins a 40 anys, sempre que l'edat del prestatari més el termini sigui inferior o igual a 70 anys.
<i>Ingressos mínims mensuals en funció del préstec</i>	L'import de la quota mensual que s'haurà de pagar no ha d'excedir el 40% dels ingressos nets mensuals. Hi podrà haver excepcions a aquesta norma a partir de la documentació aportada
<i>Ingressos màxims</i>	El límit d'ingressos de cada un dels adquirents serà de 6'5 vegades l'IPREM
<i>Garantia</i>	Hipotecària
<i>Bonificació</i>	Condicions supeditades a la contractació de l'assegurança de la llar i domiciliació de la nòmina o assegurança autònoma de tots els titulars, a més d'una assegurança de vida dels titulars. Totes les assegurances s'hauran de contractar amb l'entitat amb què es contracta la hipoteca, o bé amb l'empresa elegida segons criteri exclusiu de l'entitat financera. En el cas de no complir tots aquests requisits, el tipus d'interès serà Euríbor + 2'30 punts i la compensació per desistiment costarà un 0'50 si l'amortització es produeix dins els cinc primers anys de vida del préstec o un 0'25 quan es produeixi amb posterioritat.



2. Programa “Primera Hipoteca, modalitat complementària per finançar fins al 100% l’adquisició dels habitatges de protecció pública”:

L’entitat financera es compromet a tramitar i concedir, en el cas que el risc sigui assumible segons el criteri econòmicofinancer de l’entitat de crèdit, els préstecs hipotecaris que se sol·licitin i que hagin estat visats per l’IBAVI o, si escau, per l’Administració de la Comunitat Autònoma, per tal de possibilitar una hipoteca complementària per finançar els HPP fins al 100% del preu de compra, el qual serà com a màxim el que estableix l’expedient de qualificació definitiva d’HPP. Aquesta hipoteca complementària finançarà la diferència entre el preu màxim o preu de venda (si aquest últim és inferior) de l’habitatge de protecció pública i el 80% màxim (o el percentatge que resulti de conformitat al pla estatal al que resulti acollit la promoció) que es pot finançar amb els préstecs qualificats definits en el pla d’habitatge vigent, i, per tant, serà del 20% del preu de venda de l’habitatge.

Els dos préstecs hipotecaris hauran d’estar formalitzats amb la mateixa entitat financera.

A aquesta hipoteca complementària se li aplicaran les condicions que s’han establert per al programa “Primera Hipoteca”.

En el cas que el prestatari faci alguna amortització anticipada del préstec, aquesta quantitat anirà destinada a reduir el capital de la hipoteca complementària.

3. L’entitat financera facilitarà la formació necessària al personal propi de la seva entitat per tramitar les hipoteques del Servei de Primera Hipoteca de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
4. L’entitat financera contestarà en un termini d’un mes la decisió favorable o no favorable a la sol·licitud del crèdit. Aquest termini començarà a computar una vegada que l’entitat hagi rebut tota la documentació requerida per a l’estudi de cada operació.
5. L’entitat financera es compromet a exhibir en les seves oficines propaganda identificativa de la Primera Hipoteca de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
6. L’entitat financera trametrà mensualment a l’IBAVI un certificat comprensiu de la relació de les hipoteques subscrites a través del Servei de Primera Hipoteca de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en el qual haurà de constar amb tota claredat la identificació del titular o titulars dels préstecs hipotecaris, sempre que el sol·licitant ho autoritzi, a més del valor nominal del préstec, el valor de taxació,



l'import nominal que resta pendent, l'import de l'aval que resta pendent i la situació de morositat.

Quarta Mesures extraordinàries

Davant situacions puntuals de necessitat en els supòsits que l'IBAVI sigui avalador del préstec hipotecari com a conseqüència dels convenis "Hipoteca Jove" o "Primera Hipoteca" i previ acord entre l'entitat financera i el prestatari, l'entitat financera podrà concedir com a mesura extraordinària una ampliació del termini d'amortització o un termini de carència d'aquest préstec d'acord amb les condicions següents:

- Ampliació del termini d'amortització dels préstecs hipotecaris fins a un màxim de tres anys amb la limitació que el termini d'amortització del préstec no superi els 40 anys.
- Període de carència d'un màxim de tres anys, durant el qual el prestatari només pagarà interessos, sense que, en cap cas, aquesta carència suposi augment del capital inicial ni del vigent del préstec.

En aquests casos, l'entitat ha de sol·licitar a l'IBAVI el certificat de conformitat de l'ampliació del termini d'amortització o l'obtenció d'un termini de carència, i la vigència de l'aval durant aquests terminis.

Cinquena Informació i publicitat

L'entitat es compromet a incloure la imatge oficial que li proporcioni la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori en el cas que dugui a terme alguna campanya de publicitat. Així mateix, l'IBAVI es compromet a introduir el logotip de l'entitat financera en els diferents suports publicitaris que faci per difondre el producte "Primera Hipoteca".

Ambdues parts s'informaran mútuament de les iniciatives publicitàries que es duguin a terme per a la primera hipoteca.

Sisena Durada del Conveni

Aquest Conveni produirà efectes des de la seva signatura fins al 31 de desembre de 2012.

No obstant això, el termini de vigència d'aquest Conveni es podrà prorrogar per causa justificada i de mutu consentiment de les parts per períodes anuals.



Setena

Prerrogatives de l'Administració

L'IBAVI es reserva la facultat d'interpretar el Conveni, com també la d'extingir-lo per motius d'interès públic, força major o conjunturals.

Vuitena

Causas d'extinció

Amb independència del termini de finalització d'aquest Conveni, seran causes d'extinció:

- L'incompliment dels compromisos assumits per les parts.
- El Mutu acord.

Novena

Règim jurídic aplicable

Aquest Conveni queda exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei de contractes de les administracions públiques i s'ha de regir per la normativa que sigui aplicable d'acord amb la seva naturalesa administrativa, tot això de conformitat amb allò establert en l'article 4.1 d) i 4.2 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre de Contractes del Sector Públic i/o l'article 216 del Text refós de la Llei de contractes del Sector Públic aprovat pel Reial Decret Legislatiu a 3/2011, de 14 de novembre.

Les qüestions litigioses que es puguin suscitar en la seva aplicació seran resoltes pels tribunals de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Com a mostra de conformitat signam aquest Conveni en dos exemplars.

Palma, 11 de juny de 2012.

Per l'IBAVI

Per l'entitat financera



ANNEX 1

Condicions particulars de la garantia de la “Primera Hipoteca”

Primera

Atorgament de la garantia

L'IBAVI garanteix a l'entitat financera el pagament de les quantitats vençudes (al seu venciment normal o anticipat) que deixin a deure els titulars de crèdits de la línia “Primera Hipoteca”, garantia que queda fixada en els termes següents:

- a) La garantia sols romandrà vigent mentre el capital pendent de devolució del crèdit sigui superior al 80% del valor de taxació reflectit al certificat de taxació o del preu de compra, segons el que estableix el punt 1 de la clàusula segona del present conveni.
- b) Sols garanteix el pagament de les sumes no pagades, per qualsevol concepte, corresponents a aquella part del crèdit que excedeixi del 80% del valor de taxació o del preu de compra, segons el que estableix el punt 1 de la clàusula segona del present conveni.
- c) Sols es farà efectiva una vegada s'hagi executat la hipoteca i l'import a pagar es calcularà de la següent manera:

De l'import del certificat del deute acompanyat en la demanda segellada, es pagarà la part que excedeixi del 80% del valor de taxació, segons escriptura d'hipoteca o valor de compra venta (el menor dels dos).

A aquesta quantitat s'hi afegiran els interessos de demora meritats des del certificat de deute abans esmentat i les costes i despeses judicials, que es pagaran en la mateixa proporció que el deute certificat en demanda excedeixi el 80% del valor de taxació o del preu de compra, excepte els casos en què l'import d'adjudicació hagi cobert el total del principal reclamat, interessos i costes meritades, i segons el que es relaciona en el primer punt de la clàusula segona de l'esmentat conveni.

En el cas que els interessos de demora posterior al certificat del deute presentat en demanda, costes i despeses judicials no quedin coberts per l'import d'adjudicació és realitzarà una bonificació mínima del 50%.

Segona

Identificació de les operacions garantides

Les operacions que es garanteixen mitjançant aquest instrument són tots els crèdits hipotecaris abans esmentats, concedits per l'entitat financera a l'empara del conveni indicat en la part expositiva i que estableix la denominada “Primera Hipoteca”.



Pel que fa a la inclusió com a garantia d'una determinada operació, s'hi consideraran incloses totes les que hagin estat objecte de les comunicacions previstes en el dit Conveni, especialment el visat per l'IBAVI de la sol·licitud corresponent, i que compleixin les característiques esmentades.

Tercera

Exigibilitat del pagament

L'IBAVI farà el pagament de l'import garantit amb la presentació d'un certificat del deute i el seu desglossament emès per l'entitat de crèdit acompanyat de la resolució judicial de l'execució de l'immoble, sense que l'entitat de crèdit hagi de perseguir altres béns dels titulars del crèdit o, si escau, dels seus garants.

L'IBAVI assumeix el compromís de portar a terme els tràmits administratius necessaris perquè els pagaments es facin dins un termini inferior a seixanta dies des que el pagament de les garanties li sigui sol·licitat. Passat aquest termini, l'IBAVI estarà obligat a pagar interessos de demora, en la forma que preveu l'article 200 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre de Contractes del Sector Públic i/o l'art. 216 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, Text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Quarta

Concurs del deutor

El concurs del deutor garantit i el vot favorable de l'entitat financera al Conveni no afectaran aquesta garantia, que serà exigible sense que l'organisme garant pugui invocar, en perjudici d'aquella, ni l'aprovació ni els efectes del conveni.

Cinquena

Acceptació

L'entitat financera accepta la garantia atorgada en benefici seu.

Sisena

Tributació

D'acord amb la normativa vigent.

Setena

En els casos establerts a la condició primera d'aquest annex l'entitat financera es compromet a comunicar als serveis jurídics de l'IBAVI les situacions en mora.



ANNEX 2

Condicions particulars de la complementària per garantia relativa a la primera modalitat per finançar HPP

Primera

Atorgament de la garantia

L'IBAVI garanteix a l'entitat financera el pagament de les quantitats vençudes (al seu venciment normal o anticipat) que deixin a deure els titulars de crèdits de la línia "Primera Hipoteca", modalitat complementària, garantia que queda fixada en els termes següents:

- a) La garantia sols romandrà vigent mentre el capital pendent de devolució de la suma d'ambdós crèdits sigui superior al 80% del preu total de compra, segons el que estableix el punt 2 de la clàusula segona del present conveni.
- b) Sols garanteix el pagament de les sumes no pagades, per qualsevol concepte, corresponents a la part de la suma d'ambdós crèdits que excedeixi del 80% del preu total de compra, segons el que estableix el punt 2 de la clàusula segona del present conveni.
- c) Sols es farà efectiva una vegada s'hagi executat la primera hipoteca adjuntant la demanda segellada i l'import que s'haurà de calcular de la següent manera:
Una vegada produïda l'adjudicació, es pagarà l'import pendent de la segona hipoteca inclosos els interessos ordinaris i interessos de demora, que no s'hagin cobert per l'import de l'adjudicació.

Segona

Identificació de les operacions garantides

Les operacions que es garanteixen mitjançant aquest instrument són tots els crèdits hipotecaris abans esmentats, concedits per l'entitat financera a l'empara del conveni indicat en la part expositiva i que estableix la denominada "Primera Hipoteca", modalitat complementària.

Pel que fa a la inclusió com a garantia d'una determinada operació, s'hi consideraran incloses totes les que hagin estat objecte de les comunicacions previstes en el dit Conveni, especialment el visat per l'IBAVI de la sol·licitud corresponent, i que compleixin les característiques esmentades.



Tercera

Exigibilitat del pagament

L'IBAVI farà el pagament de l'import garantit amb la presentació d'un certificat del deute i el seu desglossament emès per l'entitat de crèdit acompanyat de la resolució judicial de l'execució de l'immoble, sense que l'entitat de crèdit hagi de perseguir altres béns dels titulars dels crèdits o, si escau, dels seus garants.

L'IBAVI assumeix el compromís de portar a terme els tràmits administratius necessaris perquè els pagaments es facin dins un termini inferior a seixanta dies des que el pagament de les garanties li sigui sol·licitat. Passat aquest termini, l'IBAVI estarà obligat a pagar interessos de demora, en la forma que preveu l'article 200 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre de Contractes del Sector Públic i/o l'art. 216 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, Text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Quarta

Concurs del deutor

El concurs del deutor garantit i el vot favorable a l'entitat financera en el conveni no afectaran aquesta garantia, que serà exigible sense que l'organisme garant pugui invocar, en perjudici d'aquella, ni l'aprovació ni els efectes del conveni.

Cinquena

Acceptació

L'entitat financera accepta la garantia atorgada en benefici seu.

Sisena

Tributació

D'acord amb la normativa vigent.

Setena

En els casos establerts a la condició primera d'aquest annex l'entitat financera es compromet a comunicar als serveis jurídics de l'IBAVI les situacions en mora.