

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

**13372** *Resolución de 1 de agosto de 2022, del Instituto de Crédito Oficial, E.P.E., por la que se publica el Convenio con el Ayuntamiento de Barcelona y el Instituto Catalán de Finanzas, para la financiación de vivienda social.*

Con fecha 27 de julio de 2022, el Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial, el Ayuntamiento de Barcelona y el Instituto Catalán de Finanzas han suscrito el Convenio para regular el mecanismo para que ICF e ICO otorguen financiación, de forma conjunta o alterna y de acuerdo con sus criterios como entidades financieras, a todas o algunas de las cooperativas o fundaciones que desarrollen las promociones del Convenio ESAL, tanto de la primera y de la segunda convocatoria, que suman las 659 viviendas repartidas en diversas fincas, y en su caso más adelante del total del programa de hasta 1.000 viviendas, de forma coordinada entre ambas Entidades, estableciendo a estos efectos un marco de negociación, coordinación y condiciones financieras comunes.

También será objeto de este Convenio la regulación del mecanismo para que ICF e ICO proporcionen financiación, en su caso, a las cooperativas que desarrollen las dos promociones del segundo concurso administrativo de suelo para covivienda licitado por el Ayuntamiento de Barcelona.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48.8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo a esta Resolución.

Madrid, 1 de agosto de 2022.—El Presidente del Instituto de Crédito Oficial, E.P.E. José Carlos García de Quevedo Ruiz.

#### ANEXO

#### **Convenio entre el Instituto de Crédito Oficial, el Ayuntamiento de Barcelona y el Instituto Catalán de Finanzas para la financiación de vivienda social**

En Barcelona y Madrid, a 27 de julio de 2022.

#### REUNIDOS

De una parte, el Ayuntamiento de Barcelona (en adelante también, l'Ajuntament de Barcelona), y el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (en adelante también, l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona o «l'IMHAB»), representados por la Ilustrísima señora doña Lucía Martín González, en su calidad de Concejala de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona y Presidenta del «l'IMHAB», nombrada por el Decreto de Alcaldía S1/D/2019-1294, de 15 de junio, asistida por el Secretario General de la Corporación, señor Jordi Cases i Pallarès, en funciones de asesoramiento según dispone el apartado e) del artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo regulador del Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con habilitación nacional, y en ejercicio de sus funciones de fedatario y asesoramiento legal de la Corporación, según el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

De otra parte, el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E. (en adelante también, Instituto de Crédito Oficial o «ICO»), con CIF Q2876002C y domicilio en Madrid, Paseo del

Prado, número 4, representado por don José Carlos García de Quevedo Ruiz, en su calidad de Presidente por virtud de su nombramiento por el Real Decreto 683/2018, de 22 de junio de 2018.

Y, de una tercera parte, el Instituto Catalán de Finanzas (en adelante también, l'Institut Català de Finances O «ICF»), representado por don Jordi Òliva Ritort, en su calidad de consejero delegado, de acuerdo al Acuerdo GOV/175/2021, de 2 de Noviembre, publicado en el DOGC número 8536, de 4 de Noviembre de 2021, y de acuerdo con la facultad de representación del ICF que le corresponde por ley al Consejero Delegado, según establece el artículo 22 del texto refundido de la Ley del Institut Català de Finances, aprobado por Decreto legislativo 4/2002, de 24 de Diciembre.

## EXPONEN

Primero.

Que el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Segundo.

Que el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, regula, entre otras medidas, la utilización del derecho de superficie con la finalidad de promocionar vivienda de alquiler asequible en colaboración público privada y autoriza a transmitir el derecho sin canon o precio.

Tercero.

Que el Real Decreto-Ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación y Resiliencia, establece las medidas de agilización de los convenios y de las subvenciones financiadas con fondos europeos, enmarcándose este Convenio dentro de tales medidas.

Cuarto.

Que el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regula una serie de medidas en materia de rehabilitación y mejora del parque de vivienda.

Quinto.

Que el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, articula y regula una serie de programas en materia de rehabilitación residencial y construcción de vivienda social.

Sexto.

Que el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono de Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, regula una línea de distintos programas para el fomento de la vivienda social y entre estos el programa de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares (capítulo IX). Dicho programa establece una línea de ayudas de hasta 420 euros por metro cuadrado de superficie útil, no pudiendo superar esta subvención el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.000

euros por alojamiento o vivienda. De este Programa pueden ser destinatarias, entre otras, las fundaciones y cooperativas beneficiarias de los préstamos objeto de este Convenio en mérito a ser adjudicatarias de fincas procedentes del Convenio ESAL, al cual se refiere el expositivo décimo de este Convenio.

Séptimo.

La Generalitat de Catalunya aprobó el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el Derecho a la vivienda, y el Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. En ambos se prevén políticas de soporte a la vivienda de protección oficial.

Asimismo, la Ley del Derecho a la Vivienda, aprobada por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, en desarrollo de la competencia exclusiva atribuida en el Estatuto de Catalunya en materia de vivienda, determina en el artículo 4 que el conjunto de actividades vinculadas a la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configura como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

Octavo.

La agenda urbana estatal y la agenda urbana de Cataluña establecen como uno de los ejes fundamentales de actuación en la hoja de ruta marcada por la Declaración de la Asamblea General de la ONU de la Agenda 2030 la garantía de acceso a la vivienda sostenible en especial para los colectivos más vulnerables.

Noveno.

El Instrumento Europeo de Recuperación «Next Generation EU» destina para España unos ciento cuarenta mil millones de euros para los próximos ejercicios, y en el mismo sentido, y el «Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia» presentado por el Gobierno de España destina a la vez una parte importante a políticas para mejorar la habitabilidad e impulsar la construcción sostenible.

Décimo.

Que la política de vivienda es una prioridad del Gobierno municipal de Barcelona, y conforma ejes de actuación de la política estatal y autonómica. Por ello, el Ajuntament de Barcelona y el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) suscribieron el 27 de noviembre de 2020 con la Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya, la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, la Xarxa d'Economia Solidària (que cuenta con la sectorial de vivienda cooperativa) y la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social de Catalunya, en su condición de promotores sociales (público y privados) más representativos de la vivienda social de Cataluña, el «Convenio marco para la provisión de viviendas destinadas a alquiler asequible y cesión del derecho de uso (covivienda) mediante la constitución de un derecho de superficie a favor de entidades sociales sin ánimo de lucro sobre solares y fincas municipales de l'Ajuntament de Barcelona provinientes del Patrimonio Municipal del suelo y la vivienda» (en adelante, «Convenio ESAL»).

Con la finalidad de dar cumplimiento a los mandatos legislativos antes citados el Convenio ESAL instrumenta un marco estable, con reglas predefinidas y voluntad de persistencia sistémica a fin de institucionalizar una efectiva y duradera colaboración público-privada en el terreno de la promoción de vivienda social sobre suelo público de carácter patrimonial, constituyéndose por ello, en uno de los más punteros embriones de Community Land Trust (CLT) de Europa. Las cláusulas 9 y 15.5 facultan y reservan a l'Ajuntament de Barcelona la negociación y obtención a favor de las entidades (cooperativas y fundaciones) beneficiarias de los derechos de superficie sobre el suelo

municipal de la financiación bancaria de la promoción. Establecen concretamente dichas normas:

«En caso que l'Ajuntament de Barcelona tenga negociado para todo el paquete de suelos y fincas que prevé el anexo A el otorgamiento de financiación con o sin garantía hipotecaria, individual o conjunta de más de una entidad financiera, por parte del ICO, ICF, BEI o cualquier otra entidad pública o privada, la superficiaria deberá aceptar esta financiación.»

Se entiende que forman parte del expediente del Convenio, entre otros documentos:

- i) Convenio ESAL;
- ii) cuadro de suelos previstos para la primera y segunda convocatoria que suman 659 viviendas asequibles y sostenibles sobre las 1.000 previstas en el primer objetivo para los próximos ejercicios;
- iii) certificado de fecha 2 de marzo de 2022, firmado por el Gerente de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona y por el Jefe de los Servicios Jurídicos del Instituto Municipal de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona, y cuyo texto se da aquí por reproducido;
- iv) informe del Interventor General del Ayuntamiento de Barcelona, de fecha 5 de abril de 2022, y cuyo texto se da aquí por reproducido.

Undécimo.

Que en el año 2019 el Ayuntamiento de Barcelona convocó un segundo concurso para adjudicación de suelo a promocionar en cooperativas de cohabitatge (cesión del derecho de uso), siendo adjudicatarias de dos de las promociones las cooperativas que se detallan en el anexo que se une como tercero. El régimen jurídico y financiero de las condiciones establecidas en el concurso es prácticamente idéntico al recogido en el Convenio ESAL.

Duodécimo.

Que el ICO es un Organismo público configurado como Entidad pública empresarial de las previstas en los artículos 84, 103 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; está adscrito al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital a través de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, que tiene naturaleza jurídica de Entidad de crédito y la consideración de Agencia Financiera del Estado.

Son fines del ICO, de acuerdo con el artículo 2 de sus Estatutos aprobados por Real Decreto 706/1999, de 30 abril (BOE 13 mayo), el sostenimiento y la promoción de actividades económicas que contribuyan al crecimiento y a la mejora de la distribución de la riqueza nacional y, en especial, de aquellas que, por su trascendencia social, cultural, innovadora o ecológica, merezcan su fomento.

Decimotercero.

Que el Consejo General del ICO, en sesión de fecha 16 de diciembre de 2021, acordó renovar el Programa «ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural», para adaptarse al Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 y a los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, aprobado por Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Decimocuarto.

Que el ICF es una entidad financiera pública de la Generalitat de Catalunya, fundada el año 1985. La misión del ICF es impulsar y facilitar el acceso a la financiación del tejido económico de Catalunya, para contribuir al crecimiento de la economía catalana, actuando como complemento del sector financiero privado.

Decimoquinto.

Que, de acuerdo con sus fines y líneas de intervención, el ICO y el ICF están interesados en dar financiación, de acuerdo con sus criterios como entidades financieras, a todas o algunas de las promociones del Convenio ESAL, tanto de la primera y segunda convocatoria que suman 659 viviendas repartidas en diversas fincas (anexo dos), y si procede más adelante del total programa hasta 1.000 viviendas, así como a una o ambas promociones de *cohabitatge* cooperativo del segundo concurso de suelo de 2019 que se detallan en el anexo tercero, de forma coordinada entre ambas Entidades, prestando financiación de forma conjunta o alterna a las entidades finalistas beneficiarias, estableciendo a estos efectos un marco de negociación, coordinación y condiciones financieras comunes junto con el Ajuntament de Barcelona como entidad mandataria del Convenio ESAL para conseguir facilitar esta financiación en su día a las entidades finalistas beneficiarias del mismo.

Decimosexto.

Que el Pleno del Ayuntamiento de Barcelona, cumpliendo todos los requisitos regulados en la legislación vigente, en sesión de fecha 22 de julio de 2022, ha aprobado la suscripción del presente Convenio con el Instituto de Crédito Oficial y el Instituto Catalán de Finanzas.

Certificado de dicho Acuerdo se incorpora como anexo 1 al presente Convenio.

Decimoséptimo.

Que el Consejo General del ICO, en sesión de fecha 24 de febrero de 2022, aprobó la suscripción del presente Convenio con el ICF y el Ayuntamiento de Barcelona, enmarcándose en el Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025, aprobado en el Consejo General de ICO de 16 de diciembre de 2021, que constituye el marco concreto de actuación de ICO en materia de financiación de vivienda.

Certificado de dicho Acuerdo se incorpora como Anexo 2 al presente Convenio.

Decimoctavo.

Que la Junta de Gobierno del ICF, en sesión de 23 de febrero de 2022, aprobó la suscripción del presente Convenio con el ICO y el Ayuntamiento de Barcelona.

Certificado de dicho Acuerdo se incorpora como Anexo 3 al presente Convenio.

Decimonoveno.

Que, ante la confluencia de objetivos existentes, las partes están interesadas en colaborar para la instrumentación del presente Convenio.

De acuerdo con lo anterior, las partes suscriben el presente Convenio, que se registrará de conformidad con las siguientes

#### ESTIPULACIONES

Primera. *Objeto y ámbito territorial.*

A) Objeto.

En virtud de la normativa mencionada en la parte expositiva del presente instrumento, el objeto del Convenio es regular el mecanismo para que ICF e ICO otorguen financiación, de forma conjunta o alterna y de acuerdo con sus criterios como entidades financieras, a todas o algunas de las cooperativas o fundaciones que desarrollen las promociones del Convenio ESAL, tanto de la primera y de la segunda convocatoria, que suman las 659 viviendas repartidas en diversas fincas, y en su caso

más adelante del total del programa hasta 1.000 viviendas, de forma coordinada entre ambas Entidades, estableciendo a estos efectos un marco de negociación, coordinación y condiciones financieras comunes.

Así mismo también será objeto de este Convenio la regulación del mecanismo para que ICF e ICO proporcionen financiación, en su caso, a las cooperativas que desarrollen las dos promociones del segundo concurso administrativo de suelo para cohabitatge licitado por el Ajuntament de Barcelona que se adjunta como anexo.

Por lo tanto, la plasmación del objeto de este Convenio será el otorgamiento conjunto o alternativo de tantos préstamos como promociones haya, que cumplan los requisitos que aquí se detallan y otros que puedan establecerse en el futuro, y estará dotado con un máximo de ciento cuarenta millones de euros (140.000.000 euros) a facilitar entre ICF e ICO (preferentemente 50 % cada entidad, dependiendo de las promociones).

B) *Ámbito territorial.*

El ámbito territorial de aplicación de este Convenio será el municipio de Barcelona.

*Segunda. Naturaleza y régimen jurídico.*

El presente Convenio tiene naturaleza administrativa y se encuadra dentro de los establecidos en el artículo 47.2.a) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, resultando de aplicación el régimen jurídico de convenios previsto en el capítulo VI del título preliminar de la citada ley así como las especialidades establecidas en el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación y Resiliencia.

*Tercera. Vigencia, eficacia y publicidad del convenio.*

El presente Convenio se perfecciona con el consentimiento de las partes y resultará eficaz una vez inscrito en el Registro Electrónico Estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del Sector Público Estatal conforme a lo establecido en el artículo 48.8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Adicionalmente se publicará en el «Boletín Oficial del Estado».

El Convenio tendrá una vigencia de cuatro años desde su inscripción en el Registro Electrónico Estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del Sector Público Estatal. En cualquier momento antes de la finalización del plazo anterior, los firmantes del Convenio podrán acordar unánimemente su prórroga siempre y cuando la misma no exceda del plazo legalmente permitido de cuatro años, acuerdo que deberá formalizarse por escrito mediante la correspondiente adenda. No obstante lo anterior, las partes se obligan al cumplimiento de todas las obligaciones, mientras subsistan, que dimanen de este Convenio o de sus posibles prórrogas, en caso de haberlas.

*Cuarta. Características generales de la financiación.*

Los préstamos que en el marco del presente Convenio concedan ICF e ICO tendrán las siguientes características generales:

1. *Garantía hipotecaria.*

Los préstamos contarán siempre con garantía hipotecaria para cubrir principal, intereses y costas, con los términos y condiciones habituales de las dos entidades.

2. *Plazo de los préstamos.*

El plazo máximo de los préstamos será de hasta treinta años incluido un plazo de carencia de hasta máximo de cuatro años.

### 3. Titulares.

La cooperativa o fundación titular del derecho de superficie sobre la finca o el inmueble a construir o rehabilitar siempre será beneficiaria y obligada del préstamo o préstamos conjuntos, en su caso, esté la promoción dividida en propiedad horizontal o no lo esté.

### 4. Garantía del Ayuntamiento de Barcelona. Subrogación y pago del préstamo.

4.1 El Ajuntament de Barcelona, de acuerdo con lo previsto en las cláusulas nueve y decimoquinta del Convenio ESAL y en los pliegos del concurso de cohabitatge de 2019, tiene autorizada la solicitud de hipoteca sobre el derecho de superficie, la posposición de rango y una causa específica de extinción del derecho de superficie, del siguiente tenor:

Para promociones en arrendamiento:

#### «NOVENA. HIPOTECA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

La superficiaria, previa autorización expresa por parte del Ayuntamiento de Barcelona que se otorgará en el momento de constitución del derecho de superficie en escritura pública, habrá de solicitar la constitución de una hipoteca sobre el derecho de superficie, en garantía de préstamos o créditos de cualquier clase, incluidas las fincas que puedan ser objeto de entrega al Ayuntamiento de Barcelona en cumplimiento de las presentes condiciones, según lo determine el anexo A para cada suelo y finca, las cuales, no obstante, tendrán que ser transmitidas al IMHAB libres de cargas.

En caso de que el Ayuntamiento de Barcelona tenga negociado para todo el paquete de suelos y fincas que prevé el anexo A el otorgamiento de financiación con o sin garantía hipotecaria, individual o conjunta de más de una entidad financiera, por parte del ICO, ICF, BEI o cualquier otra entidad financiera pública o privada, la superficiaria tendrá que aceptar esta financiación.

El impago por la superficiaria de más de cinco vencimientos del préstamo hipotecario que corresponda a cada finca resultante de la división en propiedad horizontal será causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de arrendamiento sobre dicha vivienda. En este sentido, el Ayuntamiento de Barcelona deberá subrogarse en las obligaciones derivadas del mencionado préstamo hipotecario o bien proceder a su cancelación.

Resuelto o extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la superficiaria por impago de la hipoteca por parte de esta, habrá que notificar de forma fehaciente a la superficiaria y a la persona usuaria de la vivienda la extinción por incumplimiento de la obligación de pago del préstamo, mediante acta notarial en la que:

– Quede incorporada la certificación acreditativa de este incumplimiento o, en su caso, declarada la voluntad de la persona titular del suelo de dar por resuelta la constitución de derecho de superficie.

– Notificada el acta, dispondrán de un plazo de treinta (30) días para dejar la finca libre, vacua y expedita a disposición del titular del suelo, quedando, en otro caso, abierta la vía judicial para obtener el lanzamiento.

La copia autorizada del acta será título suficiente para obtener la constatación de la consolidación del dominio a favor del Ayuntamiento de Barcelona en el Registro de la Propiedad y, consecuentemente, reinscribir la plena propiedad a favor de este.

El Ayuntamiento de Barcelona consiente que las condiciones resolutorias establecidas entre las condiciones reguladoras del presente convenio queden postpuestas en rango a la hipoteca que se constituya sobre los edificios que se construirán por la superficiaria y acepta que la garantía hipotecaria que se constituirá para financiar la construcción de las viviendas, se inscriba en el Registro de la Propiedad correspondiente, con rango preferente a cualquier otro derecho, carga o gravamen que

se pueda constituir sobre la finca, edificio o entidades construidos en cumplimiento de la finalidad del presente derecho de superficie.

En cualquier caso, el importe, el plazo, las fincas afectadas y el resto de las condiciones de la hipoteca que la superficiaria tenga interés en constituir en cumplimiento de las previsiones de esta condición, tendrán que ser autorizados por el Ayuntamiento de Barcelona, mediante Decreto de Alcaldía. A estos efectos, la superficiaria tendrá que presentar sus concretas solicitudes de hipoteca directamente ante el Ayuntamiento de Barcelona, desglosando y justificando el detalle económico del préstamo que se pretende.»

Para promociones en cesión del derecho de uso o cohabitatge:

«15.2 La titular del derecho de superficie, previa autorización expresa por parte de la persona titular del derecho del suelo, podrá solicitar la constitución de una hipoteca sobre el derecho de superficie para sufragar los costes constructivos. En todo caso, la hipoteca deberá quedar cancelada en el registro a cargo exclusivo de la cooperativa superficiaria antes de la fecha fijada para la finalización del plazo de la cesión y correspondiente entrega del edificio al titular del suelo.

15.3 Autorizada y constituida la hipoteca por parte de la superficiaria, si esta incurriera en el impago de más de cinco vencimientos de dicho préstamo hipotecario, sería causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de uso sobre el mencionado edificio.

En caso de que la superficiaria hubiera procedido o no a la división de la hipoteca entre las viviendas y esta incurriera en el impago de más de cinco vencimientos correspondientes a toda la cuota (si no hay división) o una o más viviendas, también sería causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de uso sobre todos o aquella o aquellas viviendas.

En cualquiera de los casos de impago de más cinco vencimientos, el titular del derecho de suelo deberá subrogarse en las obligaciones derivadas de dicho préstamo hipotecario o bien proceder a su cancelación.

...

Resuelto o extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la superficiaria por impago de la hipoteca por parte de esta, habrá que notificar de forma fehaciente a la superficiaria y a la persona usuaria de la vivienda la extinción por incumplimiento de la obligación de pago del préstamo, mediante acta notarial en la que:

– quede incorporada la certificación acreditativa de este incumplimiento o, en su caso, declarada la voluntad de la persona titular del suelo de dar por resuelta la constitución de derecho de superficie.

– Notificada el acta, dispondrán de un plazo de treinta (30) días para dejar la finca libre, vacua y expedita a disposición del titular del suelo, quedando, en otro caso, abierta la vía judicial para obtener el lanzamiento.

La copia autorizada del acta será título suficiente para obtener la constatación de la consolidación del dominio a favor de la persona titular del derecho del suelo en el Registro de la Propiedad y, consecuentemente, inscribir de nuevo la plena propiedad a favor de esta.

15.4 El resto de las condiciones específicas que tengan que ver con la constitución de la hipoteca sobre el derecho de superficie quedarán recogidas con el detalle correspondiente en el propio documento de constitución de la hipoteca.

15.5 En caso de que el Ayuntamiento de Barcelona tenga negociado, para todo el paquete de suelo que prevé el anexo A, el otorgamiento de financiación con o sin garantía hipotecaria, individual o conjunta de más de una entidad financiera, por parte del ICO, ICF, BEI o cualquier otra entidad financiera pública o privada, la adjudicataria superficiaria tendrá que aceptar esta financiación. La Comisión de Gobernanza del

convenio podrá hacer excepción en función de los acuerdos y límites de concesión con el ICO y el ICF en su caso.»

4.2 En la escritura de constitución del derecho de superficie el Ajuntament de Barcelona autorizará a la cooperativa o fundación beneficiaria del derecho real a constituir una hipoteca sobre la obra nueva o la rehabilitación integral del inmueble – incluidos los locales en el caso de que hubieren de ser transmitidos al Ajuntament de Barcelona- que se construya o rehabilite en mérito al derecho de superficie a favor de la entidad financiera que conceda préstamo o crédito para financiar la construcción de la obra nueva o la rehabilitación integral del inmueble.

4.3 En la misma autorización anterior el Ajuntament de Barcelona consentirá que las condiciones resolutorias establecidas en las condiciones reguladoras del Convenio ESAL o los pliegos del concurso de cohabitatge de 2019 queden pospuestas en rango a la hipoteca que se constituya sobre el inmueble de obra nueva edificado o rehabilitado íntegramente; y aceptará que la hipoteca se inscriba en el Registro de la Propiedad, con rango preferente a cualquier otro derecho, carga o gravamen que se pueda constituir sobre la finca y a las referidas condiciones resolutorias.

4.4 En caso de producirse incumplimientos, entendiendo por incumplimiento el impago de cualquier cantidad debida al ICO o ICF, la acumulación por parte de la superficiaria de cinco incumplimientos seguidos o alternos del préstamo o crédito hipotecario -que no se hallará dividido aunque exista escritura de división y será por tanto un único préstamo a favor de la cooperativa o fundación- habilitará al ICO y/o a ICF a exigir, mediante requerimiento escrito, al Ajuntament de Barcelona que, a su elección, o bien se subrogue en el préstamo o bien lo cancele, otorgando con la prestataria a tal fin el documento o escritura que sea menester. Este requerimiento se notificará así mismo a la prestataria. Recibido el requerimiento, el Ajuntament de Barcelona tendrá un término de un mes para comunicar por escrito al ICO y/o a ICF si opta por la subrogación del préstamo o por su cancelación. Realizada esta última comunicación, en el término de otro mes deberá otorgarse la escritura o documento procedente para perfeccionar la subrogación o la cancelación del préstamo mediante pago de la totalidad del saldo deudor.

4.5 Efectuado el anterior requerimiento por parte del ICO y/o ICF al Ajuntament de Barcelona de falta de pago de cinco incumplimientos del préstamo hipotecario, éste declarará resuelto y extinguido el derecho de superficie y por ello también los derechos de arrendamiento o de uso que sobre el mismo haya constituido la cooperativa o fundación a favor de sus socios o arrendatarios siempre antes de optar por la subrogación del préstamo o la cancelación del mismo antes referida.

4.6 Resuelto y extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la superficiaria se notificará, de forma fehaciente, a la cooperativa o fundación que era superficiaria y a las personas que ostenten el derecho de uso o arrendamiento sobre las viviendas y en su caso sobre los locales, de la extinción perfeccionada por la causa de impago detallando el saldo y términos incumplidos que han dado lugar a la resolución y extinción, mediante un acta notarial en la cual:

a) Quede incorporada la certificación acreditativa del incumplimiento y declarada la voluntad de la persona titular del suelo de dar por resuelto y extinguido el derecho de superficie.

b) Notificada el acta, dispondrán de un término de treinta días para dejar libre, vacua y expedita a disposición del Ajuntament de Barcelona, quedando, en otro caso, abierta la vía judicial para obtener el lanzamiento.

4.7 La copia autorizada del acta será título bastante para obtener la constatación de la consolidación del dominio a favor del Ajuntament de Barcelona en el registro de la Propiedad, y, consecuentemente, volver a inscribir la plena propiedad a favor de éste.

4.8 La causa de extinción del derecho de superficie por impago de cinco cuotas del préstamo hipotecario constará en la escritura de concesión del préstamo o crédito y

constitución de hipoteca a la que deberá comparecer el Ajuntament de Barcelona, representado por el IMHAB, a fin de consentir expresamente en la misma, haciéndose constar los extremos que fueren de menester y entre ellos los aquí pactados.

4.9 El Ajuntament de Barcelona en cada subrogación en los préstamos hipotecarios que se produzca de conformidad con lo previsto en el Convenio ESAL, como consecuencia del impago de las obligaciones derivadas de los préstamos hipotecarios por parte de las cooperativas o fundaciones prestatarias del ICO y el ICF, ya sea por previsión inicial o por modificación, ha de incluir, de forma ineludible, consignación presupuestaria adecuada y suficiente para afrontarlo, debiendo consignarse de forma separada intereses y amortización en los siguientes conceptos previstos en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales.

Concepto 310. Intereses.

Concepto 911. Amortización de préstamos a largo plazo de entes del sector público.

4.10 Para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la garantía expresada – dimanante de la extinción del derecho de superficie, en caso de impago de cinco cuotas del préstamo hipotecario y consiguiente subrogación en el préstamo o cancelación del mismo por parte del Ajuntament de Barcelona– las entidades financieras ICO y/o ICF notificarán mensualmente al Ajuntament de Barcelona el saldo vivo de cada uno los préstamos, con detalle individualizado operación por operación, otorgados a las prestatarias.

5. Garantías adicionales.

Se podrán establecer otras garantías ya sea de prenda o control de los pagos de alquiler o cuotas de cesión de uso a fin de aplicarlos a la amortización de los préstamos y/o aval por parte de las gestoras en el plazo de construcción y otras que se consideren eficientes, sin que se pueda exigir el aval o de los socios ocupantes con título de alquiler o derecho de uso, o a los arrendatarios de las fundaciones.

6. Importe máximo de los préstamos.

El importe máximo de los préstamos será, con carácter general:

Hasta el 100 % del coste del proyecto con el límite máximo del 100 % del valor de tasación, excluido el suelo, y, en función de los módulos vigentes. Con carácter orientativo el límite máximo por vivienda es de 120.000 euros.

Se podrá financiar por anticipado el importe de las subvenciones con la obligación de amortización anticipada a la recepción de las mismas.

Las cooperativas y fundaciones deberán presentar un plan de negocio con capacidad de devolución suficiente a criterio del ICF y/o del ICO.

7. Sistema de amortización.

La amortización de los préstamos se sujetará al sistema francés (cuotas de capital e interés iguales) con vencimiento los días 10 de cada mes.

8. Desembolso del préstamo.

El desembolso del préstamo estará sujeto a certificaciones de obra validadas por una entidad tasadora homologada por el Banco de España y se realizará entre el día 10 y 25 de cada mes.

Se establecen las siguientes condiciones precedentes a la primera disposición del préstamo:

- Entrega de la primera copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses desde la formalización del préstamo y una copia simple de la misma.
- Certificación del Registro de la Propiedad que acredite que la hipoteca consta inscrita con rango de primera y con la extensión en ella pactada y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas –ni documentos presentados a los mismos efectos– que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad.
- Presentación de la póliza que acredite la suscripción del seguro de construcción a favor del ICO o ICF por el importe reflejado en el informe de tasación.
- Constitución de la cooperativa o fundación e identificación del 100 % de los cooperativistas.
- Contrato de gestión con una entidad independiente y externa para el periodo de construcción en caso de que el titular sea una cooperativa o fundación de reciente creación.

Disposición de fondos: Las disposiciones se autorizarán previa certificación de obras validada por una entidad tasadora homologada por el Banco de España.

La última disposición del 10 % se desembolsará previa entrega de:

- El acta final de obra inscrita en el registro de la propiedad.
- 100 % de los contratos de alquiler formalizados en el caso de viviendas destinadas a alquiler.
- 100 % de las aportaciones de los socios íntegramente desembolsadas en el caso de viviendas destinadas a cesión de uso.
- Calificación definitiva.
- Seguros de incendios por el importe señalado en el informe de tasación con cláusula hipotecaria a favor de la entidad financiera.
- Contrato de gestión con una entidad independiente y externa para el periodo de explotación (durante la vigencia del contrato de préstamo) en caso de que el titular sea una cooperativa o fundación de reciente creación.
- Certificación energética en el indicador de emisiones de CO<sub>2</sub> y en el indicador de consumo de energía primaria no renovable de edificio terminado.

#### 9. Tipo de Interés.

Durante el periodo de disposición: EURIBOR más 200 pb.

Durante el periodo de amortización: EURIBOR más 200 pb o tipo fijo equivalente.

El tipo de interés tendrá revisión anual.

#### 10. Comisión de apertura.

Se establece una comisión de apertura del 0,25 % sobre el importe formalizado.

#### 11. Gastos de tramitación y otorgamiento de los préstamos hipotecarios.

Los gastos de tramitación y otorgamiento de los préstamos hipotecarios irán a cargo de los titulares del préstamo.

#### 12. Posposición de condiciones resolutorias.

Como ya se autoriza en el Convenio ESAL todas las condiciones resolutorias a favor del Ajuntament de Barcelona quedarán pospuestas en rango a la hipoteca.

### 13. Publicidad.

Durante la obra se hará constar en el cartel de información de la misma que la financiación ha sido otorgada de forma conveniada entre el ICO y el ICF con la garantía del Ajuntament de Barcelona. Esta misma información deberá transcribirse en una placa permanente en la entrada del edificio.

### 14. Estudio, tramitación y concesión de los préstamos.

Los clientes interesados deben realizar una petición a las entidades financiadoras (ICF y/o ICO) a través de sus webs y facilitar la información necesaria para el estudio de las operaciones.

ICF y/o ICO decidirán bajo sus criterios de riesgo las condiciones económicas y las garantías de cada operación. Quedará a criterio de cada entidad la concesión o no de riesgo.

Los titulares de las financiaciones deberán cumplir con los siguientes criterios mínimos de elegibilidad:

- Presentación de escritura de constitución y estatutos.
- Cuentas Anuales auditadas de los 3 últimos ejercicios de la Acreditada, así como, en su caso, de cualquier empresa interviniente en la operación propuesta. En caso de no auditar cuentas deberán presentar memoria explicativa y desglose de las diferentes partidas, así como Impuesto sobre Sociedades de los tres últimos ejercicios y liquidaciones de IVA del último ejercicio.
- Estar al corriente de pago en todas las obligaciones con Hacienda y la Seguridad Social, así como con la Agencia tributaria de Catalunya.
- No figurar en ningún fichero de registro de morosidad.

No se podrá financiar, con carácter general, a aquellas cooperativas o fundaciones que se encuentren en alguna de estas circunstancias:

- Tener fondos propios negativos en el último ejercicio.
- Haber sufrido pérdidas en los dos últimos ejercicios.
- Su auditoría de cuentas ponga de manifiesto alguna de las dos situaciones anteriores.

Las operaciones de crédito al amparo de esta línea deberán ser aprobadas por los órganos de decisión del ICO e ICF caso a caso. Las condiciones específicas de cada operación quedarán determinadas en los contratos de préstamo a suscribir con las cooperativas o fundaciones.

Se incorpora como anexo 4 la documentación mínima para aportar por los titulares a las entidades.

### 15. Operaciones cofinanciadas.

Para las operaciones cofinanciadas ICO e ICF suscribirán contratos bilaterales con las cooperativas o fundaciones, pero se incluirán en ellos cláusulas de solidaridad entre ellas (cross default).

Así pues, las garantías de cualquier tipo que tome cada entidad en el marco de sus respectivos contratos derivados de la cofinanciación serán compartidas con la otra entidad según el porcentaje asumido por cada una sobre la total financiación.

Cada entidad asume la obligación de comunicar a la otra entidad la decisión de dar por vencida su parte de la cofinanciación por incumplimientos de la prestataria con carácter previo a la notificación a aquella. En todo caso, todo aquello que recupere cualquiera de las entidades, se repartirá con la otra parte en base a los respectivos porcentajes de participación en la cofinanciación, siempre y cuando esta también haya dado por vencida su parte de la cofinanciación.

A tal efecto, ambos contratos deberán especificar expresamente como causa de vencimiento anticipado de cada uno de ellos cualquier incumplimiento en el marco del otro contrato.

#### 16. Sostenibilidad.

Desde el punto de vista social, el Convenio pretende responder a la falta y necesidad de vivienda protegida asequible en la ciudad de Barcelona, promoviendo la vivienda social y haciendo partícipes a las entidades sin ánimo de lucro.

En el ámbito medioambiental, los proyectos arquitectónicos deben incorporar mejoras energéticas y otras medidas que reduzcan la huella ecológica y limiten los elementos contaminantes a los efectos de la mitigación y adaptación al cambio climático.

Además, todas las promociones deberán disponer de certificación energética A en el indicador de emisiones de CO<sub>2</sub> y en el indicador de consumo de energía primaria no renovable, tal y como establece el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.

#### Quinta. *Comisión de seguimiento.*

Para velar por la adecuada realización del objeto del presente Convenio se constituye una Comisión de Seguimiento que estará compuesta por seis miembros:

– Dos representantes del Ayuntamiento de Barcelona, que serán el Gerente de Vivienda y el Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación, quienes ejercerán las funciones de Presidente y Secretario de la Comisión.

– Dos representantes de ICO, que pertenecerán a la Dirección General de Negocios y a la Dirección de Asesoría Jurídica.

– Dos representantes del Instituto Catalán de Finanzas que pertenecerán al área de Desarrollo de Productos.

La Comisión de seguimiento se constituirá en el plazo de un mes desde la firma del Convenio.

El Secretario convocará las reuniones de la Comisión de Seguimiento cuantas veces resulte necesario y, al menos, dos veces al año, o cuando una de las partes lo solicite. El Secretario elaborará un acta de cada reunión de la Comisión de Seguimiento, que enviará al resto de miembros para su firma.

#### Sexta *extinción del convenio.*

Serán causas de extinción:

1. El cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto.
2. Incurrir en causa de resolución. Son causas de resolución:
  - a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
  - b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
  - c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio.

- d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el presente convenio o en las leyes.

La resolución del Convenio deberá solicitarse por escrito y con un preaviso mínimo de treinta días naturales y no afectará a las obligaciones legalmente contraídas por ambas partes entre sí o frente a terceros.

#### Séptima. *Modificación.*

Para la modificación del presente Convenio se estará a lo dispuesto en el artículo 49.g) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Las disposiciones del presente Convenio podrán ser parcial o totalmente modificadas por acuerdo expreso de las partes, para la mejor eficiencia y eficacia de su finalidad, previo cumplimiento de los requisitos formales y legales necesarios para ello. Las modificaciones acordadas, en su caso, se tramitarán como adenda al texto del Convenio.

La referida adenda habrá de seguir los trámites previstos en el artículo 50.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y será eficaz una vez suscrita e inscrita, en el plazo de cinco (5) días hábiles desde su formalización, en el Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal (REOICO). Con posterioridad será publicada en el «Boletín Oficial del Estado» en el plazo de diez (10) días hábiles desde su formalización.

#### Octava. *Publicidad.*

Las partes se comprometen a destacar en las actividades que realicen para la difusión de las actuaciones previstas en el Convenio la colaboración prestada entre ellas, así como a incorporar sus respectivos logotipos en los materiales que se produzcan y utilicen para la publicidad o difusión de las actividades que pudieran ser realizadas.

#### Novena. *Protección de datos de carácter personal.*

El ICO informa de que los datos personales de los signatarios del presente Convenio, así como de aquellas personas de las organizaciones que sean facilitadas como fruto del presente Convenio, serán tratados por el ICO incorporándolos a un fichero automatizado titularidad del ICO, con la finalidad de facilitar la relación contractual. En este sentido, el ICO informa a los signatarios de la posibilidad de ejercitar los derechos en materia de protección de datos (acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad y de no ser objeto de decisiones individualizadas) mediante petición escrita dirigida a la dirección del ICO; Paseo del Prado, 4; 28014 Madrid o al email del DPO ICO: [delegado.protecciondatos@ico.es](mailto:delegado.protecciondatos@ico.es),

En cuanto a los datos personales de los signatarios y datos de contactos del ICO, se aplicará, lo dispuesto en el párrafo anterior, donde el mismo podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y/o oposición.

El ICF informa de que los datos personales de los signatarios del presente Convenio y, en su caso, de las personas que se indiquen al efecto de notificaciones, serán tratadas con la finalidad de gestionar este Convenio, así como, cuando corresponda, para cumplir con las obligaciones normativas impuestas a las partes intervinientes durante su vigencia. Una vez finalizada la vigencia del Convenio, los datos serán conservados a los únicos efectos de cumplir con las obligaciones legales requeridas para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones, durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de este Convenio. El titular de los datos podrá ejercer sus derechos de acuerdo con la normativa de aplicación a través del apartado de privacidad en la web del ICF ([www.icf.cat](http://www.icf.cat)) o por correo electrónico a [protecciondatos@icf.cat](mailto:protecciondatos@icf.cat).

Con respecto a los datos personales obtenidos de los beneficiarios de las ayudas, las partes se obligan a cumplir la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal, Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre y Reglamento (UE) 2016/679 del

Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, informando del objeto y finalidad de los tratamientos a realizar, del ejercicio de los derechos en materia de protección de datos que les asisten, así como recabando de los mismos cuantos consentimientos, relativos a su uso, pudieran resultar necesarios.

El Ayuntamiento de Barcelona informa de que los datos personales de los signatarios del presente Convenio y, en su caso, de las personas que se indiquen al efecto de notificaciones, serán tratadas con la finalidad de gestionar este Convenio, así como, cuando corresponda, para cumplir con las obligaciones normativas impuestas a las partes intervinientes durante su vigencia. Una vez finalizada la vigencia del Convenio, los datos serán conservados a los únicos efectos de cumplir con las obligaciones legales requeridas para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones, durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de este Convenio. El titular de los datos podrá ejercer sus derechos de acuerdo con la normativa de aplicación efectuando notificación escrita a la dirección que figura en la estipulación décima del presente Convenio, indicando como referencia en la comunicación la siguiente mención: «Protección de Datos de Carácter Personal».

Con respecto a los datos personales obtenidos de los beneficiarios de las ayudas, las partes se obligan a cumplir la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal, informando del objeto y finalidad de los tratamientos a realizar, del ejercicio de los derechos en materia de protección de datos que les asisten, así como recabando de los mismos cuantos consentimientos, relativos a su uso, pudieran resultar necesarios.

#### Décima. *Confidencialidad.*

Los términos del presente Convenio no tendrán carácter confidencial. Sin embargo, toda la información o documentación que cada una de las partes obtenga de la otra con motivo del presente convenio tendrá carácter confidencial y no podrá ser comunicada o publicada, salvo en los términos o condiciones que las partes acuerden. Adicionalmente, las partes deberán guardar secreto de toda aquella información a que acceda, con motivo de este convenio, así como toda aquella persona que, por su cuenta, acceda a la misma.

Se excluye de la categoría de información confidencial toda aquella que haya de ser revelada de acuerdo con las leyes o con una resolución judicial o acto de autoridad competente.

#### Undécima. *Notificaciones.*

Las notificaciones y comunicaciones que hubieren de ser cursadas por una parte a la otra en relación con el presente Convenio se remitirán a las siguientes direcciones:

Por parte del Ayuntamiento de Barcelona:

Plaça de Sant Jaume, 1.  
08003 Barcelona.  
gerencia\_habitatge@bcn.cat.

Por parte del ICO:

Paseo del Prado 4.  
28014 Madrid.  
Correo electrónico: vpo@ico.es.

Por parte del ICF:

Gran Vía Corts catalanes 635.  
08010 Barcelona.  
Correo electrónico: ntrepat@icf.cat.

En el caso de que se produjeran cambios en los domicilios señalados, se notificarán de forma inmediata, por correo certificado, a la otra parte para su conocimiento.

Duodécima. *Interpretación y resolución de conflictos.*

Las partes, en el seno de la Comisión de Seguimiento, resolverán de mutuo acuerdo cualquier problema de interpretación de este Convenio, así como las controversias que pudieran suscitarse durante la ejecución. En ausencia de acuerdo, las cuestiones derivadas de su aplicación serán recurribles de conformidad con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y, en prueba de conformidad con el contenido de este Convenio, las partes, lo firman en el sitio y fecha citados «*ut supra*».—Por l'Ajuntament de Barcelona y L'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, la Regidora d'habitatge i rehabilitació, Lucía Martín González y el Secretari General, Jordi Cases Pallarès.—Por el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E., el Presidente, José Carlos García de Quevedo Ruiz.—Por l'Institut Català de Finances, el Consejero Delegado, Jordi Òliva Ritort.

## ANEXO 1



**JORDI CASES I PALLARÈS**, Secretari General de l'Excm. Ajuntament de Barcelona,

**Certifico:**

Que el Plenari del Consell Municipal, en la sessió de 22 de juliol de 2022, ha aprovat la següent proposta d'acord:

“(2022/0239) Primer.- APROVAR el Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona, l'Institut de Crèdit Oficial i l'Institut Català de Finances per al finançament d'habitatge social. Segon.- FACULTAR expressament i àmpliament a la Regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, en representació de l'Ajuntament de Barcelona per a la signatura del Conveni així com l'adopció i formalització d'altres actes o acords específics per a l'execució del Conveni que se'n derivin. Tercer.- PROCEDIR a la inscripció del Conveni en el Registre de Convenis de conformitat amb l'article 14 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern i el Decret de l'Alcaldia de 28 de desembre de 2015.”

**I PERQUÈ AIXÍ CONSTI**, expedixo, signo i lliuro la present certificació, amb el vistiplau de l'Alcaldia i el segell de la Corporació municipal, a Barcelona el dia vint-i-dos de juliol de dos mil vint-i-dos.

V.I.P.

L'ALCALDESSA



## ANEXO 2



Consejo General

CAYETANA LADO CASTRO-RIAL, SECRETARIA DEL CONSEJO GENERAL DEL INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, E.P.E., EN VIRTUD DE LAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 13 DE SUS ESTATUTOS, APROBADOS POR REAL DECRETO 706/1999, DE 30 DE ABRIL,

## CERTIFICA:

Que en la sesión del Consejo General del día 24 de febrero de 2022 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Aprobar la siguiente operación:

<u>Titulares:</u>	ICO - ICF y el Ayuntamiento de Barcelona.
<u>Modalidad:</u>	Acuerdo de Cofinanciación.
<u>Código producto:</u>	25AD03C1 - Programa de Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025.
<u>Finalidad:</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Línea de financiación para todas o algunas de las promociones del Convenio con Entidades Sin Ánimo de Lucro (ESAL).</li><li>- Dos promociones del segundo concurso administrativo de suelo 2019 para covivienda realizado por el Ayuntamiento de Barcelona.</li></ul>
<u>Importe:</u>	Hasta 140 millones de euros.
<u>Importe ICO:</u>	Hasta 70 millones de euros.
<u>Plazo:</u>	4 años desde la formalización con posibilidad de prórroga de 4 años más por acuerdo expreso de ambas partes.

Las operaciones de crédito al amparo de la línea deberán ser aprobadas por los órganos de decisión del Instituto y/o el ICF caso a caso, sujetas en todo caso al cumplimiento de las siguientes condiciones:

<u>Titulares:</u>	Cooperativas o Fundaciones promotores de vivienda social sin ánimo de lucro seleccionadas por el Ayuntamiento de Barcelona.
<u>Importe:</u>	Hasta el 100% del coste del proyecto con límite máximo del 100% del valor de tasación excluido el suelo y en función de los módulos vigentes. Con carácter orientativo para 2022 el límite es de 120.000 euros por vivienda.
<u>Plazo:</u>	Hasta 30 años, incluido un periodo de carencia de hasta de 4 años.
<u>Tipo de interés:</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Periodo de disposición: Euribor más margen de 200 pb.</li><li>- Periodo de amortización: Euribor más margen de 200 pb o tipo fijo equivalente.</li></ul>
<u>Comisión de apertura:</u>	0,25 %.



Consejo General

- Garantías:
- Hipotecaria de primer rango sobre la obra nueva o inmueble objeto de rehabilitación.
  - Ayuntamiento de Barcelona: subrogación en el préstamo promotor en caso de cinco incumplimientos.»

Se hace constar a efectos de lo establecido en el artículo 19.5. de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en relación con el artículo 9.9 de los Estatutos del Instituto, que no ha sido aprobada todavía el Acta de la sesión de 24 de febrero de 2022.

Para que conste, a los efectos oportunos, se expide la presente certificación en Madrid a veinticuatro de febrero de dos mil veintidós.

Vº Bº:  
EL PRESIDENTE,  
José Carlos García de Quevedo Ruiz



## ANEXO 3



Institut Català  
de Finances

Joan Roca Sagarra, secretari de la Junta de Govern de l'Institut Català de Finances,

**CERTIFICO:**

Que la Junta de Govern de l'Institut Català de Finances, en sessió del dia 23 de febrer de 2022, i d'acord amb les seves competències legals, va adoptar per unanimitat de tots els seus membres el següent acord:

**Aprovar el producte ICF-ICO Ajuntament de Barcelona (140M€ → 70M€ ICF + 70M€ ICO) amb les condicions següents:**

**Finalitat:**

Promoció d'habitatge per lloguer assequible i cessió del dret d'ús (cohabitatge).

**Import:**

Amb caràcter general, a partir de 250.000€ per entitat.

Fins el 100% del cost del projecte amb un límit màxim del 100% del valor de taxació, sòl exclòs, i en funció dels mòduls vigents.

Orientativament màxim de 120.000 euros per habitatge.

**Termini:**

Fins a 30 anys. Amb fins a 2 anys de carència inclosos. Ampliable a 4 anys.

**Tipus d'interès:**

EURIBOR 12 mesos + 2%.

Amortització mensual amb sistema francès els dies 10 de cada mes.

Variable amb possibilitat de convertir a fix a petició del client quan s'iniciï la fase d'amortització.

**Comissions:**

Comissió obertura: 0,25%

Per tipus fix els costos de cancel·lació del swap si n'hi hagués.

**Desemborsament:**

ICF fa la gestió administrativa dels desemborsaments (amb certificat obra emès per taxadora). Els desemborsaments hauran de ser entre el dia 10 i 25 de cada mes.

**Garanties:**

Hipoteca edifici + pagament reversió dret de superfície de l'Ajuntament de Barcelona (5 impagaments l'Ajuntament s'ha de subrogar o cancel·lar el deute) + les que ICF/ICO considerin.



Institut Català  
de Finances

Es delega en el CINC l'aprovació de qualsevol canvi no substancial.

I per que així consti signen aquest certificat.

Barcelona, 28 de febrer de 2022

El secretari



Joan Roca Sagarra

Vist i plau

El Conseller Delegat



Jordi Òliva Ritort

#### ANEXO 4

#### Documentación mínima para aportar a las entidades

Sociedad:

- Escritura de constitución.
- Estatutos.
- NIF.
- Autorización para consulta CIRBE completa.
- Formulario de blanqueo.
- Acta de titularidad real.

Titular y otros intervinientes (garante, parte relacionada de manera significativa con la acreditada propuesta, como puede ser accionistas, filiales, etc.):

- Cuentas anuales auditadas de los últimos tres ejercicios.
- En caso de no auditar, cuentas anuales sin auditar de los tres últimos años con memoria explicativa de las cuentas de todas las partes intervinientes en la operación de préstamo.
  - Cuentas anuales provisionales del último ejercicio del momento del ejercicio en que se estudie la operación).
  - Impuesto sobre Sociedades de los tres últimos ejercicios y liquidaciones de IVA del último ejercicio.
  - Mapa bancario especificando entidad financiera, importe inicial, fecha de formalización, fecha de refinanciaciones en su caso, fecha de fin de carencia (inicial y actual), tipo de interés, plazo, garantías, crédito dispuesto pendiente de amortizar, crédito disponible y vencimiento. Vencimientos anuales.
    - CIRBE actual.
    - Certificado de estar al corriente de las obligaciones tributarias (estatal y Cataluña) y con la Seguridad Social.

En caso de tener incidencias en CIRBE/EXPERIAN se debe adjuntar explicación.

Para el titular:

- Memoria de proyectos desarrollados.
- Desglose actualizado de las Existencias.
- Desglose actualizado del Endeudamiento, indicando si procede, la promoción a la que se destina cada financiación.

- Memoria sobre la actividad de la Sociedad en el ámbito de la VPO y libre (venta y/o alquiler).
- Detalles sobre los terrenos y las promociones en balance (en alquiler y venta) con «conexión» con deuda bancaria correspondiente y con saldos de balance.

Datos del Proyecto:

- Impreso de solicitud.
- Estudio de viabilidad de la operación: plan de tesorería, memoria explicativa.
- Convenio firmado con el Ayuntamiento.
- Estudio de impacto medioambiental y social.
- Certificación energética del Proyecto.
- Calificación Provisional de vivienda.
- Nota simple.
- Certificación urbanística.
- Licencia de obras.
- Proyectos técnicos.
- Contrato de obras.
- Informe de tasación por Sociedad homologada por Banco de España.
- Convenio de Gestión (Solo si la gestión de la operación es llevada por terceros).