

En Madrid, a 18 de diciembre de 2009

REUNIDOS

De una parte, la **ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA** (en adelante APCE), con domicilio en calle Maldonado, 31, 1ª B, de Madrid y C.I.F G-285141558, representada en este acto por Don José Manuel Galindo Cueva, mayor de edad, con N.I.F. 19.507.099V, en su calidad de Presidente de la misma.

Y de otra, **CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA**, con domicilio en Plaça Antoni Maura 6 de Barcelona, y con C.I.F. G-08.169.815, representada en este acto por Don Eduard Mendiluce Fradera, mayor de edad, con N.I.F. 46.236.274-H, en su condición de apoderado de la misma, según escritura de apoderamiento, autorizada por el Notario de Barcelona, Sr. Juan José López Burniol en fecha 8 de septiembre de 2008, bajo el número 2.570 de su protocolo.

A los efectos de presente documento APCE y "Caixa Catalunya" serán designadas conjuntamente como las "**Partes**" e individual e indistintamente como la "**Parte**", o mediante su propia denominación,

Ambas Partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para contratar, y manifestando los comparecientes tener vigentes sus poderes y ser suficientes para obligar a sus representantes.

MANIFIESTAN

I.- Que la **Asociación de Promotores y Constructores de España**, como Organización empresarial, aglutina a las principales compañías del sector inmobiliario que se ocupan de la construcción y venta de viviendas y tiene como objeto entre otros ofertar a sus asociados el acceso a acuerdos institucionales tendentes a facilitar la actividad típica de los mismos.

II.- Que "**Caixa Catalunya**", dado el lugar que ocupa en el sistema financiero y, muy especialmente, en el sector de financiación de la actividad inmobiliaria, participa en un gran volumen de proyectos empresariales llevados a cabo por los asociados de APCE en los que ha facilitado financiación para la ejecución y venta de promociones, favoreciendo su



transmisión mediante la previsión de la subrogación de los adquirentes de los inmuebles en la deuda correspondiente.

III.- Que las actuales circunstancias económicas afectan severamente el normal desarrollo de mercado inmobiliario, generando la necesidad de una mayor colaboración entre las empresas de este sector y las entidades financieras. Siendo objeto común de las "Partes" la búsqueda y aportación de soluciones que permitan superar esta situación, es por lo que formalizan el presente Convenio que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- OBJETO DEL CONVENIO

El presente Convenio tiene por objeto establecer los términos y condiciones en los que se desarrollará la colaboración entre la **Asociación de Promotores y Constructores de España y "Caixa Catalunya"**, centrada en los siguientes ámbitos:

- a) Puesta a disposición, por parte de "Caixa Catalunya", de los productos y servicios de que dispone para favorecer las necesidades financieras propias de la actividad de los asociados de APCE, en especial aquéllos que favorezcan la transmisión de viviendas.
- b) Promoción y desarrollo de actividades financieras y de asesoramiento para la venta de viviendas en las condiciones que las "Partes" fijen de mutuo acuerdo.

Segunda.- DESTINATARIOS DEL CONVENIO

Podrán ser destinatarios del presente convenio las empresas adheridas a APCE, respecto de aquellas iniciativas empresariales en cuya financiación haya intervenido "Caixa Catalunya" y haya tenido como finalidad, la construcción de viviendas destinadas a su adquisición como vivienda habitual. El ámbito temporal de ejecución de las promociones inmobiliarias a las que se destina el presente convenio, comprende a aquéllas cuyo inicio efectivo de las obras de construcción se produjo antes del uno de junio de 2008 y ya hayan finalizado o se acredite u finalización dentro del primer trimestre del año 2010.

Tercera.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CONVENIO

El ámbito de aplicación del presente Convenio se ciñe a:

- a) Ventas de inmuebles comprometidas durante la promoción, pendientes de formalización.
- b) Ventas de inmuebles que carecen de comprador en la fase de promoción.




Respecto del grupo a), "Caixa Catalunya" procurará gestionar con la máxima rapidez posible las solicitudes de subrogación y considerando, en la medida que no sea contrario a la normativa aplicable, como valoración del inmueble la fijada en la tasación incorporada en la financiación del promotor. Igualmente, "Caixa Catalunya" facilitará la subrogación, dando a los compradores la información que sea necesaria respecto de la deuda en que el adquirente haya solicitado la subrogación.

Respecto del grupo b), el promotor ofertará un descuento aproximado del 20% respecto de la valoración de los inmuebles en el momento de la concesión crediticia al promotor, dicha oferta incluirá las fincas anejas registralmente, si éstas han sido financiadas por "Caixa Catalunya", todo ello con la finalidad de incentivar las ventas.

Si se produce ese descuento por parte del promotor, "Caixa Catalunya" podrá ofertar la financiación del 90% del precio de transmisión del inmueble cifra que, en determinados supuestos podrá alcanzar hasta el 100% del mismo, en todo caso con el límite máximo del capital del préstamo garantizado por la hipoteca a subrogar, así como la novación del préstamo hipotecario, objeto de subrogación por el adquirente, de manera que pueda ampliarse su plazo máximo hasta 25 años, siendo éste de hasta 35 años en el supuesto de adquirentes menores de 35 años de edad y se prevea la aplicación de un tipo de interés que resulte de la adición de un margen cuya cifra mínima pueda alcanzar 85 puntos básicos, a la referencia oficial Euribor para préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda publicado por el Banco de España con periodicidad mensual, ello en función del grado de solvencia y vinculación del adquirente.

A las ventas correspondientes al grupo a) les podrán ser de aplicación las condiciones de las del grupo b), si lo solicitan el promotor y el adquirente.

Será en todo caso facultad de "Caixa Catalunya", conforme a sus criterios de política de riesgos y/o estrategia comercial, la decisión final en cuanto a la aceptación de subrogaciones y al diseño y contratación de los productos o servicios a los que se refiere el Convenio. La aprobación de las subrogaciones y de las operaciones de préstamo y/o crédito, se ajustarán a las normas y usos bancarios establecidos por "Caixa Catalunya" y a las circunstancias personales, de liquidez y patrimoniales de los solicitantes.

Cuarta.- AMBITO TERRITORIAL DEL CONVENIO

El presente convenio tiene como ámbito de aplicación todo el territorio español. "Caixa Catalunya", podrá tomando como base el presente convenio, suscribir otros de ámbito territorial (autonómico, local,...) o sectorial más limitado, con adaptación de su contenido a las especificaciones propias del ámbito concreto.

Quinta.- DIFUSIÓN DEL CONVENIO

Cualquier acción que implique la difusión del presente convenio requerirá el conocimiento y aprobación de ambas "Partes".




APCE, a petición de "Caixa Catalunya", emitirá a favor de esta certificación acreditativa sobre la pertenencia de la empresa solicitante a la citada Asociación, siendo el cumplimiento de este requisito necesario para su consideración como destinataria de las ventajas que se prevén en el presente Convenio.

"Caixa Catalunya" podrá promocionar los productos y servicios indicados, facilitando igualmente el asesoramiento preciso para las acciones de promoción que realice APCE.

Sexta.- SEGUIMIENTO Y CONTROL

Todas las notificaciones que deban hacerse las Partes en el cumplimiento y desarrollo de este Convenio se harán por escrito y se enviarán por cualquier medio fehaciente y admito en derecho a las señas e indicativos que para cada una de ellas a continuación de indican:

CAIXA CATALUNYA

En la persona de Eduard Mendiluce Fradera, Director de la División Inmobiliaria.
Plaza Antoni Maura, 6 1ª planta
08003 Barcelona
Tel. 93 484 5071
Fax. 93 484 5275
e-mail eduard.mendiluce@caixacatalunya.com

APCE

En la persona de José Manuel Galindo Cueva, Presidente.
C/ Maldonado, 31, 1ªB
28006 Madrid
Tel.91-298 43 19
Fax.91-562.40.35
e-mail presidencia@apce.es

APCE y "Caixa Catalunya" instituyen el comité de seguimiento, como órgano encargado de la supervisión y seguimiento de las actividades relacionadas con el desarrollo de lo previsto en el presente Convenio.

El comité de seguimiento tiene naturaleza de órgano de supervisión y seguimiento del desarrollo de las relaciones de colaboración pactadas en este Convenio y, en modo alguno, se constituye como órgano societario ni de APCE, ni de "Caixa Catalunya".

El comité de seguimiento estará compuesto por representantes de APCE y de "Caixa Catalunya", de forma paritaria y se reunirá cada vez que sea necesario.

APCE y "Caixa Catalunya" designarán a sus representantes en el comité de seguimiento con vocación de estabilidad, de modo que la condición de miembro del comité revista, en lo



posible, carácter de permanencia. No obstante lo anterior, las "Partes" podrán remover libremente a los miembros respectivamente designados, debiendo notificarlo por escrito en tal caso con anterioridad a la celebración de la siguiente reunión del comité.

Séptima.- DURACION DEL CONVENIO

El presente Convenio permanecerá en vigor durante un plazo de un año desde el día de su firma por ambas Partes, y podrá ser prorrogado tácita e indefinidamente por periodos anuales sucesivos, siempre que ninguna de las "Partes" manifieste su voluntad de darlo por resuelto mediante comunicación notificada a la otra con al menos un mes de antelación a la fecha en que dicha resolución deba causar efecto. La denuncia del Convenio dará lugar a su extinción, sin que genere derecho indemnizatorio alguno para cualquiera de las partes.

Sin necesidad de esperar al vencimiento indicado, el presente Convenio terminará por mutuo acuerdo de las partes expresado por escrito.

Y en testimonio de conformidad con el contenido del presente documento, que los comparecientes aceptan en el respectivo interés con que actúan, lo firman, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha al inicio reseñados.



Por APCE

D. José Manuel Galindo Cueva

Presidente



Por CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA

D. Eduard Mendiluce Fradera

Director de la División Inmobiliaria