

NORMATIVA QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN Y POSTERIOR VENTA LLAVE EN MANO DE 14 VIVIENDAS, GARAJE Y TRASTERO INCLUIDOS, PROMOVIDAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO DE SAN FERNANDO DE HENARES, S.A., DE MADRID, EN LIQUIDACIÓN, EN LA PLAZA DE FERNANDO VI Nº 20 DE ESTE MUNICIPIO

1.- OBJETO

El objeto de la presente Normativa es la regulación con carácter general del procedimiento de adjudicación de las 14 viviendas libres, garaje y trastero incluidos, para su posterior venta llave en mano, que la Empresa Municipal de Suelo de San Fernando de Henares, S.A., EN LIQUIDACIÓN, (denominada en adelante EMS) ha promovido en la parcela situada en la Plaza de Fernando VI nº 20, de San Fernando de Henares, estableciendo los requisitos generales para los solicitantes, proceso de presentación de solicitudes y procedimiento a seguir para la adjudicación de estas viviendas.

Las citadas viviendas ya están terminadas por lo que los/las adjudicatarios/as y futuros/as compradores/as podrán adquirir su vivienda en un plazo inmediato, para lo que deberán disponer de capital o financiación suficiente para cubrir el precio total de la misma más el IVA vigente en el momento de la transmisión.

Las viviendas han estado ocupadas en régimen de alquiler con opción a compra desde finales del año 2008, por lo que son viviendas usadas que se transmiten como cuerpo cierto en el estado en que se encuentran en la actualidad, sin dar lugar a reclamación alguna a EMS por determinados desperfectos que hubiere, salvo los vicios ocultos que aparecieren y fueren imputables al promotor a tenor de lo dispuesto por la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre. Según lo regulado en esta Ley se hace constar que el certificado final de obra de estas viviendas es de 30 de enero de 2008 y que EMS como promotor tiene contratada póliza de seguro decenal vigente hasta el 26/02/2018.

2.- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO

El régimen de adjudicación será el de propiedad, por título público de compraventa otorgada ante notario.

3.- PRESENTACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDES

Una vez anunciada la presente convocatoria, los solicitantes de vivienda podrán presentar su solicitud en horario de lunes a viernes no festivo de 8,30 a 14,30 en las oficinas de la EMS sitas en la c/ Córdoba s/n "Centro Comercial Valencia" primera planta. El plazo de presentación de solicitudes será de 15 días naturales, reservándose la EMS el derecho de ampliarlos, contados a partir del siguiente en que se haga pública esta convocatoria, es decir que finalizará el día 25 de abril de 2016, inclusive.

Solo podrá presentarse una solicitud por persona o por unidad familiar y solo para una de las dos modalidades de vivienda de la convocatoria (ver norma 7). Serán inválidas, y por tanto quedarán anuladas y no podrán concurrir al sorteo que dará lugar a la adjudicación, aquellas solicitudes en las que sea detectada alguna duplicidad. La solicitud con número de registro mayor será la anulada en este caso.

Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial que se comprarán en las oficinas de la EMS (1,00€) y se acompañarán del resto de anexos que se facilitarán con la misma, en base a los requerimientos específicos de la promoción.

Cuatro días después del último de recepción de solicitudes, es decir el día 29 de abril de 2016, EMS publicará un listado de solicitantes admitidos provisionalmente, que contendrá únicamente el número de registro y el nombre del solicitante y un listado de solicitantes excluidos provisionalmente, que además de lo anterior especificará los datos a subsanar en aquellas solicitudes que no hayan sido debidamente cumplimentadas. Este listado será expuesto hasta el día 6 de mayo de 2016, inclusive, en el tablón de anuncios de la oficina de la EMS, en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de San Fernando de Henares (www.ayto-sanfernando.com).

En el plazo de exposición los solicitantes podrán efectuar las subsanaciones necesarias para la debida cumplimentación de su solicitud. Finalizado el plazo de exposición sin haber procedido a la subsanación de las solicitudes defectuosas, sin más comunicación posterior, quedarán anuladas y por tanto no podrán concurrir al sorteo que dará lugar a la adjudicación de vivienda.

Concluido el plazo de subsanación de solicitudes, la EMS publicará cuatro días después, es decir el día 10 de mayo de 2016 el listado de solicitantes definitivamente admitidos, listado que será el que se aporte al notario que efectuará el sorteo.

Las solicitudes cumplimentadas y firmadas deberán cumplir en el momento de la firma del contrato de compraventa los requisitos que se detallarán en el apartado correspondiente. Dicho cumplimiento será declarado responsablemente con carácter previo por el/los solicitante/es en el modelo facilitado por la EMS. La falsedad o inexactitud en esta declaración dará lugar a la anulación de la solicitud con la pérdida de los derechos que pudiera haber adquirido una vez se haya realizado el sorteo público y ante notario y comprobada la documentación exigida para la posterior formalización de la escritura de compraventa de la vivienda, pasando dicho derecho al próximo reserva en su modalidad correspondiente.

El orden de presentación de la solicitud no implica preferencia alguna a la hora de selección de los adjudicatarios.

NO SE ADMITIRÁN SOLICITUDES ENVIADAS POR CORREO, FAX O E-MAIL.

4.- DESCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS Y PRECIO DE VENTA

Las viviendas en venta de 1 dormitorio definidas en esta normativa como "MODALIDAD 1" son las siguientes:

PORTAL	PISO	LETRA	Nº DORM.	M ² SUP. ÚTIL VIV.	Nº TRASTERO	Nº PLAZA GARAJE	PRECIO DE VENTA SIN IVA
1	Bajo	A	1	34,11	1	16	79.542,10
1	Bajo	C	1	45,78	3	14	97.206,04
1	Primero	C	1	45,78	8	33	97.206,04
1	Segundo	B	1	39,02	12	37	86.704,00
1	Segundo	C	1	45,78	13	38	97.206,04
1	Tercero	B	1	53,84	17	42	109.727,71
2	Bajo	A	1	43,75	18	1	94.052,32
2	Primero	A	1	39,33	23	6	87.185,60
3	Tercero	A	1	46,99	44	50	99.272,27

Las viviendas en venta de 2 dormitorios definidas en esta normativa como "MODALIDAD 2" son las siguientes:

PORTAL	PISO	LETRA	Nº DORM.	M ² SUP. ÚTIL VIV.	Nº TRASTERO	Nº PLAZA GARAJE	PRECIO DE VENTA SIN IVA
1	Bajo	D	2	50,71	4	13	106.530,67
1	Segundo	A	2	46,93	11	36	100.564,95
2	Primero	E	2	52,75	27	10	109.750,26
3	Primero	B	2	52,34	36	18	109.087,40
3	Tercero	B	2	53,82	45	51	111.628,36

El precio de venta se incrementará con el IVA legalmente aplicable en el momento de la escrituración.

5.- RÉGIMEN JURÍDICO

Las relaciones entre el adjudicatario y la EMS se regirán por la presente Normativa y subsidiariamente por la legislación civil común.

6.-CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS

6.1.-De la adjudicación

La adjudicación de las viviendas se realizará por sorteo ante notario, previa convocatoria pública de la promoción y recogida de documentación necesaria requerida a tal efecto y en los plazos dispuestos.

El sorteo público y ante notario se celebrará en la fecha, hora y lugar comunicados por la EMS al publicar los listados de solicitantes admitidos definitivamente.

La EMS establece para esta adjudicación dos tipos de solicitantes y dos modalidades por cada uno de los tipos.

TIPOS DE SOLICITANTES:

SOLICITANTES TIPO 1

Solicitantes que cumplan al menos una de estas dos condiciones:

- a) Estar empadronado en San Fernando de Henares durante los 2 últimos años, contados antes del día 1 de abril de 2016.
- b) Haber estado empadronado en San Fernando de Henares de manera continuada al menos durante 5 años en cualquier periodo de tiempo anterior al 1 de abril de 2016.

SOLICITANTES TIPO 2

Resto de solicitantes.

TIPOS DE MODALIDADES:

MODALIDAD 1: Que coincidirá con la tipología de las viviendas de un dormitorio. Número de viviendas en venta de esta modalidad: 9.

MODALIDAD 2: Que coincidirá con la tipología de las viviendas de dos dormitorios. Número de viviendas en venta de esta modalidad: 5.

Aunque se han promovido, no queda ninguna vivienda a la venta adaptada para personas con movilidad reducida.

LOS SOLICITANTES QUE CUMPLAN LAS CONDICIONES DEL TIPO 1 TENDRÁN PREFERENCIA EN LA ADJUDICACIÓN SOBRE LOS DEL TIPO 2.

6.2.- De la asignación

A cada solicitud presentada en la oficina de la EMS, diferenciando el tipo de solicitante y la modalidad elegida, se le dará un número de registro que será el de los listados. Con posterioridad, y antes de la celebración del sorteo público ante notario, a cada solicitud admitida y no excluida, se le asignará aleatoriamente un número para el sorteo, que podrá coincidir o no con el número de registro. Este número de sorteo será publicado en los listados de solicitantes admitidos definitivamente y facilitado al notario, diferenciando ya en los listados el tipo de solicitante y la modalidad elegida.

En el sorteo público, el notario primero extraerá una bola por cada modalidad de los solicitantes del TIPO 1 y el número de esa bola que sea igual al número de sorteo contenido en los listados, designará al solicitante que ocupe el primer lugar para la asignación de la vivienda y correlativamente según el orden de sucesión ascendente de los números naturales el de los siguientes solicitantes asignados.

Posteriormente el notario extraerá otra bola por cada modalidad de los solicitantes del TIPO 2 y el número de esa bola que sea igual al número de sorteo contenido en los listados, designará al solicitante que ocupe el primer lugar para la asignación de la vivienda y correlativamente según el orden de sucesión ascendente de los números naturales el de los siguientes solicitantes asignados.

Una vez realizado el sorteo y publicada el acta notarial en el tablón de anuncios de la EMS, en el del Ayuntamiento de San Fernando de Henares y en la web de éste, la EMS procederá a asignar las viviendas. Según lo establecido en el epígrafe anterior, la EMS primero las asignará a los solicitantes del TIPO 1 y sólo en caso de que una vez agotada la lista de éstos aún quedara alguna vivienda pendiente de venta, la EMS lo hará a los del TIPO 2.

Teniendo en cuenta lo anterior y en cualquiera de los tipos, la EMS siempre procederá de la siguiente manera:

- En las Modalidades 1 y 2, asignará vivienda al solicitante cuyo número de sorteo coincida con el de la bola extraída por el notario para su modalidad, que dispondrá de un plazo máximo de 3 días naturales desde la notificación de la EMS para elegir entre las existentes. Una vez que haya elegido el primer adjudicatario llamará al siguiente en la lista según el orden definido en el sorteo quien dispondrá igualmente de un plazo de 3 días naturales para la elección. De igual manera en forma y tiempo procederá EMS para llamar sucesivamente a los adjudicatarios, según el orden resultante del sorteo, hasta que estén elegidas todas las viviendas disponibles.

- En cualquiera de las modalidades el adjudicatario, una vez elegida la vivienda, deberá firmar un contrato de arras con la EMS en el plazo máximo de 5 días contados desde el siguiente al que se produjo la elección. Con la firma de dicho contrato deberá aportar el 10 % del precio de venta de la vivienda y sus anejos en concepto de arras confirmatorias.
- La compraventa se llevará a cabo ante notario, mediante escritura pública.
- En caso de que algún solicitante no llevara a efecto la compra de la vivienda asignada en el plazo máximo de 1 mes a contar desde la fecha de firma del contrato de arras, dicho solicitante quedará automáticamente excluido del listado – con la excepción contemplada en el artículo 9 de esta normativa- y la EMS irá llamando a los sucesivos solicitantes de la modalidad, siguiendo en sentido correlativo y de numeración ascendente el listado.
- Si se hubiera agotado el listado de solicitantes del TIPO 1 en cualquiera de sus modalidades, EMS comenzaría a llamar a los solicitantes del TIPO 2 y procedería de igual manera a la expuesta anteriormente.
- En caso de que se hubieran agotado las listas de solicitantes de cualquier tipo y modalidad y quedaran aún viviendas sin vender, la Junta General de la EMS, o los liquidadores de la sociedad, deberán decidir nuevamente sobre las condiciones de acceso a ellas.
- En caso de que se agotaran las viviendas y quedarán solicitantes sin avisar, estos pasarían, automáticamente, a formar una bolsa de reservas para posibles nuevas viviendas en venta en dicha promoción.

Cada vivienda tiene asignada de forma obligatoria como anejos inseparables una plaza de garaje y un trastero.

LOS SOLICITANTES ADMITEN COMO MEDIO DE NOTIFICACIÓN EL CORREO ELECTRÓNICO QUE COMUNICARÁN A EMS EN SU IMPRESO DE SOLICITUD. NO OBSTANTE, SI NO TUVIERAN DIRECCIÓN DE CORREO-E, EMS HARÁ SUS NOTIFICACIONES POR TELÉFONO O CARTA CERTIFICADA.

7.-REQUISITOS DEL SOLICITANTE

7.1.- De carácter general

Podrán acceder a las Viviendas aquellas personas que cumplan los siguientes requisitos con carácter general:

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en la legislación civil.
- b) No tener vivienda en propiedad en el término municipal de San Fernando de Henares.
- c) No será de aplicación el requisito anterior en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado al solicitante el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
- d) Tampoco será de aplicación el requisito del párrafo b) cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por ciento y se haya adquirido la misma por título de herencia.

7.2.- De carácter particular

Además de lo anterior y con carácter particular, los solicitantes deberán cumplir:

Solicitantes TIPO 1

Deberán cumplir alguna de estas dos condiciones:

- a) Estar empadronados en San Fernando de Henares durante los 2 últimos años, contados antes del día 1 de abril de 2016.
- b) Haber estado empadronado en San Fernando de Henares de manera continuada al menos durante 5 años en cualquier periodo de tiempo anterior al 1 de abril de 2016.

Solicitantes TIPO 2

Resto de solicitantes

8.- DOCUMENTACIÓN A APORTAR

La solicitud de vivienda deberá ser presentada en el plazo establecido con los siguientes documentos:

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) del/de los solicitantes.
- Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.
- Documentación debidamente firmada, incluida en los sobres puestos a la venta (1,00 €) en las oficinas de EMS.

En caso de resultar adjudicatario de vivienda, el comprador/a aportará con anterioridad a la firma del contrato de arras el Certificado de no tenencia de vivienda en el término municipal de San Fernando de Henares emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad.

9.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

La escritura pública de compraventa deberá ser firmada en un plazo máximo de un mes contado a partir de la firma del contrato de compraventa. Este plazo podrá ser ampliado por la EMS, a solicitud del adjudicatario, a la vista de las motivaciones alegadas justificantes de dicha ampliación.

San Fernando de Henares, 8 de abril de 2016