

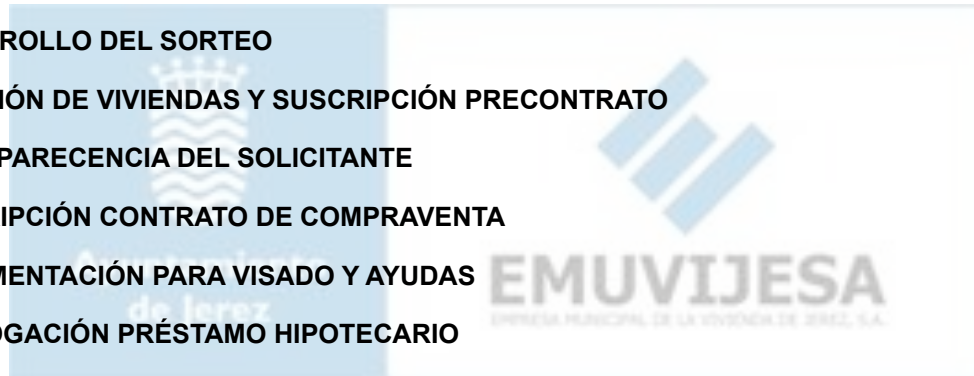
PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA SELECCIÓN DE ADQUIRENTES DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS PROMOVIDAS POR EMUVIJESA EN RÉGIMEN DE COMPRAVENTA
Adaptado a Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (Plan Estatal 2009-2012) y Decreto 395/2008, de 24 de junio (Plan Andaluz 2008-2012)



Revisión: 08/junio/2009

ÍNDICE

- 1.- OBJETO**
- 2.- SISTEMA DE SELECCIÓN DE COMPRADORES**
- 3.- REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES**
- 4.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES**
- 5.- PUBLICIDAD**
- 6.- DOCUMENTACIÓN MÍNIMA CON LA SOLICITUD**
- 7.- UNIDAD FAMILIAR SOLICITANTE**
- 8.- INGRESOS FAMILIARES**
- 9.- FAMILIA NUMEROSA**
- 10.- CUPOS Y RESERVA DE VIVIENDAS**
- 11.- DESARROLLO DEL SORTEO**
- 12.- ELECCIÓN DE VIVIENDAS Y SUSCRIPCIÓN PRECONTRATO**
- 13.- INCOMPARECENCIA DEL SOLICITANTE**
- 14.- SUSCRIPCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA**
- 15.- DOCUMENTACIÓN PARA VISADO Y AYUDAS**
- 16.- SUBROGACIÓN PRÉSTAMO HIPOTECARIO**
- 17.- PROHIBICIONES Y LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER**
- 18.- ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS VACANTES**
- 19.- NORMATIVA DE REFERENCIA**
- 20.- AUTORIZACIÓN PARA TRATAMIENTO AUTORIZADO DE LOS DATOS**



1.- OBJETO.-

Es objeto del presente Pliego establecer las condiciones generales y regular el procedimiento para la selección de los adquirentes de viviendas protegidas promovidas por Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A., (EMUVIJESA) en régimen de compraventa durante la vigencia del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado Andaluz de Vivienda y Suelo 2008-2012 y Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2.- SISTEMA DE SELECCIÓN DE LOS COMPRADORES.-

EMUVIJESA seleccionará a los compradores de las viviendas protegidas que promueva en régimen de compraventa mediante sorteo en el que podrán participar todos los solicitantes que, además de cumplir y acreditar las condiciones establecidas por la normativa estatal y autonómica aplicable a la promoción correspondiente, reúnan los requisitos exigidos por las presentes condiciones generales.

3.-REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES.-

Además de reunir las condiciones establecidas por la normativa estatal y autonómica para ser comprador de una vivienda en la promoción correspondiente, los solicitantes deberán acreditar y cumplir los requisitos siguientes:

1º.- Ser mayores de edad o menores emancipados y que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, todo ello conforme a la legislación civil común.

2º.- Ninguno de los miembros de la unidad familiar podrán ser titular del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio. Esto se entiende con las excepciones que en este mismo pliego de condiciones generales se establecen para los casos de cupos especiales recogidos en el mismo.

3º.- Que ninguno de los miembros de la unidad familiar hayan obtenido durante los diez años anteriores al último día de plazo para presentación de la solicitud, ayudas financieras ni préstamo convenido para adquisición de viviendas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda. No será preciso cumplir esta condición cuando se trate de una familia numerosa que pretenda acceder a una nueva vivienda de mayor superficie que la que poseía por incremento del número de miembros de la unidad familiar, o se acredite el cambio de residencia habitual y permanente de otra localidad o se acredite la necesidad de vivienda adaptada por discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar o encontrarse en algunas de las circunstancias recogidas en el cupo de situaciones específicas de este Pliego. En cualquier caso habrá de acreditarse el cumplimiento de la normativa en cuanto a previa autorización de la Administración competente, cancelación del préstamo cualificado de la anterior vivienda y devolución, en su caso, de las ayudas económicas directas obtenidas con los intereses legales a las administraciones concedentes.

4º.- Acreditar algunas de estas circunstancias: Tener residencia en el término municipal de Jerez de la Frontera o comprometerse a residir en esta Ciudad, en los plazos legalmente establecidos desde que se le entregue la vivienda, si resultara adjudicatario.

5º.- Acreditar documentalmente la unidad familiar unos ingresos que no podrán exceder al número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) que establezca la normativa autonómica y estatal aplicable para cada tipo de actuación y que deben ser superiores a una vez el mencionado Indicador. Asimismo se debe acreditar, conforme a la normativa vigente, que la unidad familiar adquirente destinará como máximo al pago de la vivienda un tercio de sus ingresos.

6º.- Estar inscrita la unidad familiar solicitante en el Registro Municipal Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Jerez de la Frontera, una vez se encuentre el mismo vigente.

4.-PLAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.-

1.- EMUVIJESA señalará para cada promoción concreta un plazo para que todos aquellos interesados que reúnan los requisitos exigidos puedan presentar las solicitudes, que se deberán formular en el modelo que elaborará y facilitará EMUVIJESA.

2.- El lugar de presentación será la sede social de EMUVIJESA, calle Curtidores 1, o en el sitio que ésta indique en la convocatoria.

3.- Sólo se admitirá una solicitud por persona o por unidad familiar, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades familiares al mismo tiempo. En los casos en que una persona conste como solicitante de vivienda de dos o más unidades familiares diferentes, sólo se otorgará validez a la última presentada.

4.- El plazo mínimo para la presentación de solicitudes de cada promoción no podrá ser inferior a un mes.

5.-PUBLICIDAD.-

Al objeto de garantizar los principios de publicidad y concurrencia, EMUVIJESA anunciará la convocatoria de plazo para presentación de solicitudes, además de en los lugares exigidos por la normativa estatal y autonómica, a través de anuncio en uno de los periódicos de mayor difusión de la localidad, en la página web de EMUVIJESA y en las oficinas de EMUVIJESA, especificando las características de la promoción, su localización, número de viviendas y tipología de las mismas, precio de venta, plazo y lugar de presentación de solicitudes, metodología para la selección de los adquirentes, cupos establecidos, reserva para casos especiales, si los hubiere, y cualquier otro que se estime de interés.

6.-DOCUMENTACIÓN MÍNIMA CON LA SOLICITUD.-

1.- Junto con la solicitud, los interesados deberán presentar, como mínimo, la documentación siguiente:

- Documentos Nacional de Identidad de los solicitantes.
- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentadas de cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación abierto o vencido), así como nóminas o justificantes de la totalidad de ingresos del período transcurrido desde la última declaración del Impuesto sobre la Renta mencionada hasta el momento de la presentación de la solicitud. Si los interesados o algún miembro de la unidad familiar no hubieran presentado declaración, por no estar obligado a ello, aquella o aquellas se sustituirán por declaración responsable acompañada de los justificantes de ingresos.

En los programas en los que se establezca el límite inferior de ingresos y éstos no puedan justificarse en el correspondiente período impositivo con plazo de declaración vencido, se permitirá la acreditación del período posterior en la misma forma establecida en el párrafo anterior. Esta renta será la que determine, en su caso, el derecho a la adquisición y a las ayudas

- Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio sobre otra vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio ni haber obtenido durante los diez últimos años financiación cualificada al amparo de planes estatales o autonómicos de viviendas salvo las excepciones pertinentes.
- Declaración responsable de tener la residencia en Jerez de la Frontera o declaración jurada de futura residencia en la Ciudad, en los plazos legalmente establecidos, en el supuesto de resultar adjudicatario de una vivienda.
- En su caso, certificado de la discapacidad de algún miembro de la unidad familiar.
- En su caso, documentación acreditativa de la condición de Familia Numerosa.
- En el caso de solicitantes para viviendas de los cupos de familia numerosa y específico, compromiso de enajenación de la vivienda de la que es titular en pleno dominio antes de la adquisición de la nueva, conforme a los criterios establecidos en estas bases.

- En el caso de solicitantes para viviendas de los grupos destinados a primer acceso a la vivienda, declaración responsable de no tener ni haber tenido vivienda en propiedad en los términos exigidos para su incorporación a dichos grupos.

2.- El solicitante deberá aportar de toda la documentación reseñada original y fotocopia de forma que una vez comprobado por el personal de EMUVIJESA, en el momento de la presentación de la solicitud, la concordancia entre unas y otras se devolverán al solicitante los originales.

3.- No se admitirán solicitudes que no vayan acompañada de toda la documentación requerida. Sin perjuicio de lo anterior, la recepción de la solicitud no implica el cumplimiento de los requisitos exigidos por lo que, si una vez analizada, contuviese errores subsanables o faltare algún documento, EMUVIJESA concederá un plazo de DIEZ DÍAS naturales para la subsanación de los errores o la aportación de la documentación requerida. Transcurrido dicho plazo sin subsanar la solicitud o aportar la documentación o si de la solicitud se dedujera falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos, se rechazará la solicitud dando cuenta al interesado.

4.- Cualquier documentación adicional requerida en cada una de las promociones concretas se relacionará claramente con anterioridad, en cada una de las convocatorias, con la debida publicidad para conocimiento de los interesados.

5.- La relación de solicitudes admitidas será remitida a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a los efectos legales procedentes y para interposición de reclamaciones conforme a la normativa legal por aquellos que se considerasen perjudicados.

7.-UNIDAD FAMILIAR SOLICITANTE.-

1.- A los efectos de este pliego se considera unidad familiar la que resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en concreto:

1º.- La integrada en caso de matrimonio por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:

- Los hijos menores de edad, salvo los que vivan independientes con consentimiento de los padres
- Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada

2º.- La formada, en defecto de matrimonio o en los casos de separación legal, por el ascendiente y la totalidad de los hijos que convivan con éste y reúnan los requisitos señalados anteriormente.

2.- También se considerará unidad familiar al conjunto de solicitantes individuales que no estén integrados en unidad familiar alguna, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir.

3.- Igualmente se considera unidad familiar a las parejas definidas en la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de Hecho (BOJA 28 de diciembre), sin perjuicio de las limitaciones que respecto de las mismas se deriven como consecuencia de la normativa estatal en la materia.

8.-INGRESOS FAMILIARES.-

La determinación de los ingresos máximos de la unidad familiar se realizará en la forma establecida en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y artículo 11 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

9.-FAMILIA NUMEROSA.-

A los efectos del presente pliego se considera familia numerosa aquella definida en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, que acredite tal condición mediante la aportación del título oficial establecido para ello.

10.-CUPOS Y RESERVA DE VIVIENDAS.-

1.- El número de viviendas a sortear se distribuirá por cupos, estableciéndose para cada promoción el número de viviendas asignado a cada uno de ellos. Los cupos serán los siguientes:

a) Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999 de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida por causa de su discapacidad y no sean propietarios o titulares de un derecho real de goce y disfrute vitalicio de una vivienda adaptada a sus circunstancias..

b) Cupo de familias numerosas. Integrado este cupo por aquellas viviendas de cuatro dormitorios que para cada promoción particular decida EMUVIJESA, destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas. En el supuesto de que existieran menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, a juicio de EMUVIJESA y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarían a integrarse en el cupo general.

c) Cupo de viviendas para situaciones específicas. Este cupo se constituirá por el 10% de las viviendas de cada promoción, que se integrará proporcionalmente por cada uno de los diferentes tipos (dormitorios) que se promuevan. De existir vacantes –viviendas sin adjudicar- en este cupo, éstas pasarán a formar parte del cupo general.

Este cupo va destinado a:

-solicitantes que, directamente o algún miembro de su unidad familiar, padezca problemas de adecuación de sus viviendas a sus circunstancias personales por encontrarse impedidos físicamente para trasladarse tanto en el interior como al exterior de ella por la existencia de barreras arquitectónicas que no se pueden salvar técnicamente. Tendrán que acreditar dichas circunstancias de forma suficiente, pudiendo EMUVIJESA realizar las comprobaciones pertinentes mediante los informes sociales o técnicos que considere convenientes.

-solicitantes víctimas de violencia de género o de terrorismo y en los que concurran las circunstancias y requisitos necesarios para relacionar la situación especialmente problemática de necesidad de vivienda con las consecuencias derivadas de la situación de maltrato o terrorismo producido. En estos casos será preceptivo que la solicitud se acompañe con informe de los órganos o administraciones competentes que acredite la situación indicada, siendo suficiente con la orden judicial de protección a favor de la víctima o informe del Ministerio Fiscal u otra documentación, conforme al artículo 30.1 de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género, y, en caso de víctimas de terrorismo, certificado de la Dirección General de Apoyo a Víctimas de Terrorismo del Ministerio del Interior.

-personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo que no sean propietarias o titulares de un derecho real de uso y disfrute de viviendas adaptadas a su situación. En estos casos será preciso que la solicitud se acompañe con los certificados de los organismos oficiales acreditativos de dicha situación.

-solicitantes que, en aplicación a lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho de subrogación mortis causa reconocido por la Ley de 1964 de Arrendamientos Urbanos.

-personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares que acrediten documentalmente que, tras un proceso de separación legal, divorcio, anulación de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentran privados del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial firme. Tendrá que acreditar encontrarse al corriente del pago de las pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

De forma excepcional en estos supuestos, los solicitantes que se integren en cualquiera de los tres cupos especiales reseñados, con los requisitos señalados para cada uno de ellos, podrán ser propietarios de la vivienda en la que tienen su residencia pero tendrán que enajenarla antes de la formalización del contrato de compraventa con EMUVIJESA.

d) Cupo general que estará formado por las viviendas a adjudicar mediante sorteo no integradas en ninguno de los grupos anteriores. Las solicitudes presentadas para este cupo se dividirán, según la actuación protegida que se trate, de la forma siguiente:

A. Supuesto de Viviendas Protegidas de Régimen Especial.-

-Grupo de prioridad 1, que se constituirá por al menos el 70 % de las viviendas de la actuación, y en el que se destinarán a jóvenes solicitantes que no tengan vivienda en propiedad, ni dispongan de un derecho de goce o disfrute vitalicio sobre alguna o que, habiéndola tenido, el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25% del precio máximo total de la vivienda que se pretenda adquirir.

Se consideran jóvenes aquellas personas que no hayan cumplido 35 años al finalizar el plazo de presentación de solicitudes. El requisito de la edad deberá ser cumplido por el destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

De existir vacantes –viviendas sin adjudicar- en este grupo, éstas pasarán a formar parte del grupo de prioridad 2 de este cupo general.

-Grupo de prioridad 2, que se constituirá por las viviendas restantes de la actuación no integradas en ninguno de los cupos anteriores ni en el grupo de prioridad 1. Se destinan a solicitantes que careciendo de la condición de jóvenes antes descrita, no tengan vivienda en propiedad, ni dispongan de un derecho de goce o disfrute vitalicio sobre alguna o que, habiéndola tenido, el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25% del precio máximo total de la vivienda que se pretenda adquirir.

De existir vacantes –viviendas sin adjudicar- en este grupo, éstas pasarán a formar parte del grupo de prioridad 1 de este cupo general.

-Grupo de prioridad 3, constituido por solicitantes en lista de espera, tras aquellos que hayan quedado en situación de reserva de los grupos de prioridad 1 y 2, y que se integra por aquellas solicitudes que cumpliendo los requisitos generales no estén incluidas en ninguno de los cupos especiales ni en los grupos de prioridad 1 y 2.

B. Supuesto de Viviendas Protegidas de Régimen General.-

-Grupo de prioridad 1, integrado por aquellas unidades familiares solicitantes que no tengan vivienda en propiedad, ni dispongan de un derecho de goce o disfrute vitalicio sobre alguna o que, habiéndola tenido, el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25% del precio máximo total de la vivienda que se pretenda adquirir.

Igualmente, las unidades familiares para incorporarse a este grupo deberán acreditar documentalmente no tener unos ingresos familiares superiores a tres veces y media (3,5) el IPREM.

-Grupo de prioridad 2, integrado por aquellas solicitudes que cumpliendo los requisitos generales no estén incluidas en ninguno de los cupos especiales ni en el grupo de prioridad 1 .

C. Supuesto de Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.-

-Grupo de prioridad 1, integrado por aquellas unidades familiares solicitantes que no tengan vivienda en propiedad, ni dispongan de un derecho de goce o disfrute vitalicio sobre alguna o que, habiéndola tenido, el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25% del precio máximo total de la vivienda que se pretenda adquirir.

Igualmente, las unidades familiares para incorporarse a este grupo deberán acreditar documentalmente no tener unos ingresos familiares superiores a cinco veces y media (5,5) el IPREM.

-Grupo de prioridad 2, integrado por aquellas solicitudes que cumpliendo los requisitos generales no estén incluidas en ninguno de los cupos especiales ni en el grupo de prioridad 1 .

2.- EMUVIJESA determinará los cupos y el número de viviendas que integran cada uno de ellos siempre con carácter previo a la convocatoria pública para presentación de solicitudes a fin de su conocimiento por todos los interesados.

3.- En los impresos de solicitud, cada solicitante deberá marcar el cupo en el que desea integrarse para lo que deberá acreditar reunir los requisitos exigidos.

11.-DESARROLLO DEL SORTEO.-

El sorteo que se celebrará ante Notario, con los demás requisitos exigidos por la normativa estatal y autonómica especialmente aplicable, se desarrollará de la forma siguiente:

Se procederá, en primer lugar, al sorteo del número de orden para la selección de viviendas de los cupos especiales descritos anteriormente –a), b), y c)- entre los solicitantes integrantes en cada uno de ellos, de forma que queden cubiertas todas las viviendas de cada uno de los cupos. En el supuesto de existir mayor número de solicitantes que de viviendas, se proseguirá para establecer la lista de reserva para cada cupo.

Posteriormente, se procederá al sorteo del número de orden para la selección de viviendas del cupo general, incluyendo en primera instancia a los solicitantes pertenecientes al grupo prioritario 1. En el supuesto de existir mayor número de solicitantes de este grupo que de viviendas de este cupo, se proseguirá para establecer el número de orden en situación de reserva de este grupo.

A continuación:

- a) en las actuaciones de Viviendas Protegidas de Régimen Especial, se procederá a sortear número de orden para elección de vivienda o de reserva entre los integrantes del grupo prioritario 2, en la misma forma que la indicada para el grupo prioritario 1, y, posteriormente, el número en lista de espera entre los solicitantes del grupo prioritario 3, o, en el supuesto de que hubiese viviendas vacantes de los grupos 1 y 2, número de orden para elección de viviendas o de lista de espera.
- b) en las actuaciones de Viviendas Protegidas de Régimen General o de Iniciativa Municipal y Autonómica, se procederá a sortear número de orden para elección de vivienda (si el número de éstas fuere superior al de solicitantes del grupo prioritario 1) o de reserva entre los integrantes del grupo prioritario 2, que, en ambos casos, serán consecutivos e inmediatamente posteriores a los del grupo prioritario 1.

En el supuesto de que, en cualquiera de los cupos o grupos reseñados, el número de solicitantes sea muy superior al número de viviendas, EMUVIJESA podrá optar entre efectuar el método antes descrito o aplicar el procedimiento consistente en extraer un número del cupo o grupo prioritario correspondiente a partir del cual se fijará el orden de reserva para el mismo.

12.-ELECCIÓN DE VIVIENDAS Y SUSCRIPCIÓN PRECONTRATO.-

Por el orden obtenido en el sorteo notarial, EMUVIJESA citará, con un plazo suficiente de antelación, a los solicitantes para la elección de la vivienda. Se iniciará por los cupos especiales y, posteriormente, por el general.

Tras la elección de la vivienda se suscribirá contrato de promesa de venta de vivienda futura o precontrato, aportando por la parte compradora la cantidad inicial indicada por EMUVIJESA, que se habrá determinado y comunicado previamente al plazo de presentación de solicitudes, y comprometiéndose el beneficiario al abono de la restante cantidad integrada por el precio total de la vivienda más I.V.A., menos el importe del principal del préstamo hipotecario que gravará la vivienda, calculado éste último conforme a la normativa de financiación de viviendas protegidas (R. D. 2066/2008, de 12 de diciembre y Decreto 395/2008 de 24 de junio). Esta cantidad restante reseñada se deberá satisfacer por la parte compradora durante el transcurso de las obras de edificación de las viviendas, es decir, hasta el momento de firma de la escritura de compraventa y entrega de llaves de la vivienda.

13.-INCOMPARECENCIA DEL SOLICITANTE.-

Si el solicitante no compareciese en EMUVIJESA en el plazo que se le conceda para proceder a lo indicado en la base anterior, o en dicho plazo no aportase la documentación complementaria que por sus especiales circunstancias se le requieran (necesidad de aportar avalistas, sentencia de separación, certificado de valor de inmuebles que figuren a su nombre...) se estimará por EMUVIJESA, sin necesidad de más trámites, que renuncia a su solicitud de adquisición de una de las viviendas.

14.-SUSCRIPCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA.-

Una vez se otorgue por EMUVIJESA la escritura de declaración de Obra Nueva y División de la Edificación proyectada en régimen de propiedad horizontal, y se suscriba la escritura de préstamo hipotecario para la construcción de la promoción, ambas partes se comprometen a la firma del contrato de compraventa de la vivienda, que se redactará por EMUVIJESA según modelo aprobado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de VPO y Consumidores y Usuarios y normas complementarias.

15.- DOCUMENTACIÓN PARA VISADO Y AYUDAS.-

Antes de la firma del contrato de compraventa, la parte compradora tendrá que aportar toda la documentación necesaria exigida por la normativa vigente para el visado del contrato y para el reconocimiento a la financiación cualificada, a las subsidiaciones y a las ayudas económicas por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Si en ese momento no reuniera las condiciones y requisitos exigidos por la normativa estatal y autonómica para ser comprador de una vivienda protegida de la promoción correspondiente se resolverá automáticamente el precontrato firmado, devolviéndole EMUVIJESA las cantidades hasta entonces recibida sin retención alguna, salvo que se compruebe la falsedad de los datos y circunstancias alegadas inicialmente por el solicitante, en cuyo caso podrá retener el 20% de la cantidad percibida.

16.-SUBROGACIÓN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.-

Para la efectiva subrogación del comprador en el préstamo hipotecario concedido, deberá reunir las condiciones que la Entidad Crediticia exija a dichos fines, aportando los avalistas o garantías complementarias que aquella estime oportuno. En el supuesto de que no se pudiera subrogar por no cumplir las condiciones exigidas por la Entidad Crediticia, EMUVIJESA podrá resolver la adjudicación o, en su caso, el contrato conforme a lo que se estipule en el mismo.

17.-PROHIBICIONES Y LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER.-

EMUVIJESA, conforme con la normativa estatal y autonómica aplicable, establecerá en los contratos y escrituras, constanding inscritos en el Registro de la Propiedad, los derechos de tanteo y retracto,

durante el período legal de protección, a favor de la Administración de la Junta de Andalucía o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquélla.

Igualmente, a tenor de la normativa vigente, se establecerá la prohibición de transmisión por el comprador de la vivienda por actos intervivos en el plazo de diez años desde la firma de escritura, salvo las excepciones y con las autorizaciones en dicha normativa contenidas, así como la imposibilidad de la descalificación voluntaria de la vivienda hasta transcurrido el período legal de protección desde la calificación definitiva de la misma.

18.-ADJUDICACIÓN VIVIENDAS VACANTES.-

En cualquiera de los supuestos contemplados en este pliego en los que quedare libre alguna vivienda de la promoción por renuncia del solicitante o resolución del contrato, dicha vivienda se ofrecerá por EMUVIJESA al que aparezca en primer lugar de la lista, según orden resultante del sorteo, que en ese momento se encuentre pendiente de elección de vivienda. Si en ese momento no hubiese solicitantes participantes en el sorteo pendientes de elección de vivienda, EMUVIJESA podrá venderla entre personas interesadas que cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente para ser adquirente de una vivienda protegida.

19.-NORMATIVAS DE REFERENCIA.-

En este pliego se han hecho referencia a diferentes normativas de distintos ámbitos (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, normativas de viviendas protegidas, Ley de Familias Numerosas...). En el supuesto de modificación de las normativas empleadas se aplicaran las que las sustituyan, procediéndose, si fuera preciso, a la modificación puntual de este pliego.

20.-AUTORIZACIÓN PARA TRATAMIENTO AUTORIZADO DE LOS DATOS.-

La presentación de la solicitud por el interesado implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma y, en su caso, al cruce de los mismos con otras Administraciones Públicas o entidades institucionales, de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de compradores de viviendas.