

“BASES QUE REGULAN EL SEGUNDO PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS EN DIFERENTES BARRIOS DEL MUNICIPIO DE SEVILLA CON DESTINO A LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS. (Expte.:21/2018)

PRIMERA. - OBJETO DEL PROGRAMA

El objeto del Segundo Programa es la ampliación del Parque Público de Viviendas, mediante la adquisición por parte de EMVISESA del pleno dominio de viviendas situadas en distintos barrios de la ciudad de Sevilla, libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes y precaristas siempre que cumplan todas las condiciones y requisitos previstos en las presentes Bases.

SEGUNDA. - SOLICITANTES

Las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar con arreglo a las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para el de compraventa, que sean propietarios del pleno de dominio de una o varias viviendas en el municipio de Sevilla.

El interesado deberá presentar una solicitud de venta junto con la documentación anexa establecida en la cláusula decimoprimeras, por cada vivienda de su titularidad que desee incorporar al presente Programa.

No obstante, los propietarios que reúnan el pleno dominio de más de una vivienda, podrán presentar una única solicitud de venta concerniente a todas las fincas de su titularidad respecto de las cuales tengan intención de transmitir a EMVISESA.

Además, es preciso que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el sector público establecidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP)], y no tener deudas de naturaleza tributaria con el Ayuntamiento de Sevilla.

Aquellos titulares del pleno dominio de una vivienda, que mantengan una deuda con esta Empresa Municipal, como consecuencia de una alteración de sus circunstancias económicas, podrán acogerse al Programa de Captación en las condiciones que a continuación se detallan:

- 1. Al precio de compraventa del inmueble le será descontando el importe correspondiente a la deuda existente a favor de EMVISESA a fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura pública, quedando de esta forma saldada la misma.*
- 2. Los interesados deberán aportar la documentación acreditativa de la modificación de sus circunstancias económicas que han dado lugar al impago frente a EMVISESA.*
- 3. La Sección de Administración de Operaciones, encargada del Programa de Captación, solicitará al Área Económica de EMVISESA informe de la deuda existente en la vivienda, e incluso de otras posibles deudas que pudiera mantener el titular cuyo acreedor fuese EMVISESA, así como a la Unidad de Comunidades sobre la posible deuda a la Comunidad de Propietarios.*
- 4. La OMDV otorgará la puntuación que le corresponde, teniendo en cuenta además la situación económica de los solicitantes.*

5. *Los titulares de las viviendas junto con su unidad familiar o de convivencia tendrán la opción de permanecer en la misma en régimen de alquiler, siendo el importe de la renta el correspondiente por su condición de protegidas.*

TERCERA. - CONDICIONES Y REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

EMVISESA solo adquirirá aquellas viviendas que cumplan las siguientes condiciones y requisitos:

•*Las viviendas estarán situadas en parcelas clasificadas por el PGOU de Sevilla como Suelo Urbano Consolidado (SUC). Asimismo, quedarán excluidas del presente Programa las viviendas en situación de fuera de ordenación, las viviendas ilegales o afectadas por expedientes de disciplina urbanística.*

•*Las viviendas pueden ser de nueva construcción o de segunda mano.*

•*Las viviendas deberán estar localizadas en distintos barrios de Sevilla capital.*

•*Las viviendas han de estar en buen estado de conservación, habitabilidad y/o en condiciones para el uso al que se destina. En caso de que precise obras de acondicionamiento o reforma para su conservación y/o habitabilidad estas no podrán superar el 50% de la valoración realizada por los técnicos de EMVISESA con el límite de 15.000 euros.*

En los supuestos de ofrecimiento de venta de varias viviendas en una única solicitud o en varias vinculadas, el referido límite será considerado de forma conjunta, teniéndose en consideración la media aritmética resultante de sumar las diferentes cuantías derivadas de la necesidad de rehabilitación de todas las viviendas ofertadas y dividir el resultado entre el número de las mismas.

•*Las viviendas han de reunir las condiciones de seguridad estructural conforme al PGOU y a las Ordenanzas municipales correspondientes.*

•*El edificio en el que se ubique la vivienda ofertada estará en buen estado de conservación, accesibilidad, habitabilidad y mantenimiento.*

•*Las viviendas han de tener una superficie mínima construida de 45 m² y un máximo de 145 m², incluyendo la parte proporcional de las zonas comunes.*

Asimismo, quedarán excluidas aquellas viviendas de superficie útil inferior a 40 m². La superficie considerada será la que conste en el Registro de la Propiedad.

•*Las viviendas han de constar al menos de un dormitorio, cocina, salón y un baño con inodoro, lavabo y bañera o plato de ducha.*

•*Las viviendas deberán estar al corriente de deudas económicas derivadas de derramas o de cuotas y gastos de comunidad de propietarios, así como de impuestos y tasas municipales, y de gastos de suministros (gas, electricidad y agua).*

El cumplimiento de estos requisitos deberá constar acreditado en el expediente antes de la formalización de la escritura pública de compraventa.

•*Las viviendas deberán contar con certificado de eficiencia energética, que deberá ser aportado por el solicitante antes de la formalización de la escritura de compraventa.*

En el supuesto de que dicho certificado no sea aportado con la solicitud de venta o conforme a lo establecido en la cláusula decimosexta de las presentes Bases, éste será obtenido por EMVISESA,

a costa del vendedor, descontando su importe del precio de venta de la vivienda establecido en la escritura de compraventa.

- *El edificio, en su caso, en el que se ubiquen las viviendas deberá estar constituido en régimen de propiedad horizontal debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y al corriente de sus obligaciones.*

- *Las viviendas han de estar debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre del titular/es, en el momento de la formalización de la escritura pública.*

- *El precio máximo de venta de la vivienda no podrá exceder de 118.000 euros, sin impuestos. Por lo que respecta a esta limitación, en los supuestos de ofrecimiento de venta de varias viviendas en una única solicitud, se tendrá en cuenta la media aritmética obtenida como resultado de sumar los precios de venta de las distintas viviendas ofertadas conjuntamente y dividir el resultado entre el número de estas.*

- *Las viviendas deberán estar libres de cargas y gravámenes y en condiciones jurídicas que permitan su escrituración e inscripción registral.*

No obstante lo anterior, si en el momento de formalización de la escritura de compraventa existieran cargas y/o gravámenes sobre la vivienda que se pretenda transmitir, se procederá, siempre que EMVISESA lo considere oportuno, a detracer del precio de la compraventa todos los gastos derivados de la cancelación de dichas cargas y/o gravámenes, encargándose la parte compradora de los trámites de la gestión del levantamiento de las citadas cargas y/o gravámenes. El vendedor asumirá, a su costa, todos los gastos que pudieran derivarse de la cancelación y/o levantamiento de las citadas cargas y/o gravámenes.

Sin perjuicio de todo lo expuesto, no será obstáculo para la presentación de la solicitud de venta la existencia de cargas y/o gravámenes sobre las viviendas, reservándose EMVISESA el derecho a requerir subsanación o inadmitir la solicitud de venta si resultase lo precedente a consecuencia de la tipología de la carga o gravamen.

- *Las viviendas deben estar libre de arrendatarios, ocupantes o precaristas. Esta medida podría exceptuarse en aquellos casos en los que se ofrezca un paquete de viviendas, en el que las ocupadas sean una minoría y siempre que las viviendas libres de ese mismo paquete sean superiores al total de las ocupadas, con título o sin título.*

- *Las viviendas han de estar ubicadas sobre rasante.*

- *Las viviendas protegidas deberán contar con las autorizaciones preceptivas para su transmisión, emitidas por los Organismos competentes al efecto.*

- *Las viviendas deben estar libre de enseres. No obstante, a solicitud del interesado, EMVISESA podrá admitir algunos enseres, previo informe favorable del Área Técnica de EMVISESA.*

Las viviendas que incumplan alguna de las condiciones establecidas en las presentes Bases serán declaradas no aptas, y por tanto excluidas del Programa.

- *La vivienda se entregará con las calidades constructivas y las instalaciones reflejadas en el informe de tasación realizado o contratado por EMVISESA para valorar la oferta (según establecen las*

bases del programa). En caso de que, con posterioridad a elaboración de dicho informe, se hubieran retirado o sustituido elementos constructivos o instalaciones, así como se hubieran producido desperfectos en la vivienda, EMVISESA podrá desistir de la compra sin asumir gasto alguno, o acordar un nuevo precio para la compraventa ajustando el valor de la vivienda a su estado en dicho momento. Por dicho motivo, antes de proceder a la entrega de llaves de la vivienda, sus propietarios deberán autorizar que EMVISESA pueda realizar una inspección ocular en su interior para realizar las comprobaciones oportunas.

CUARTA. - FINANCIACIÓN

El presupuesto máximo para el presente Programa asciende a tres millones de euros (3.000.000€), repartidos entre el Primer programa de captación de viviendas, el Programa de tanteo y retracto y el presente Programa.

La financiación para la adquisición de viviendas se articulará del siguiente modo: EMVISESA, 1.500.000 €; financiación externa, 1.500.000 €. GU, 1.800.000 €. Patrimonio del Ayuntamiento, 6.500.000 €.

En este sentido, y a los efectos de dar cumplimiento al PMVS, EMVISESA ha llevado a cabo una operación de financiación con el Instituto Oficial de Crédito (en adelante también, ICO), consistente en una disposición de fondos en Project Finance de hasta 9,2 millones de euros, en un plazo de hasta 25 años, incluyendo 2 años de carencia al tipo de interés opcional: Variable Euribor más 100 p.b. o su equivalente fijo.

Esta operación de financiación está destinada tanto a agotar el presupuesto inicial de 3.000.000 de euros aprobado por el Consejo de Administración de EMVISESA en su sesión de fecha 1 de octubre de 2018, así como a llevar a cabo ampliaciones del presupuesto inicial o a que EMVISESA realice nuevas convocatorias de captación de viviendas vacías en venta, todo ello dentro del presupuesto de 11,35 millones de euros previsto con este fin en el Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación 2018-2023.

La citada operación de financiación fue aprobada por el Consejo de Administración de EMVISESA, en sesión de fecha 2 de octubre de 2019, así como por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en sesión ordinaria de fecha 19 de diciembre de 2019, previo informe favorable de la Intervención Municipal de fecha 27 de noviembre de 2019.

En sesión celebrada en Sevilla, el día 22 de enero de 2020, el Consejo de Administración de EMVISESA, acordó destinar los fondos resultantes de la operación de financiación con el ICO, hasta un límite máximo de 9,2 millones de euros, a dar cumplimiento al objetivo establecido en Programa de Actuación número 6 “Captación de viviendas vacías en venta” del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación 2018-2023.

La inversión en rehabilitación y mejoras necesarias para recuperar la habitabilidad de las viviendas adquiridas será con cargo a fondos propios de EMVISESA y transferencias del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

EMVISESA podrá realizar ampliaciones sucesivas del presupuesto original con objeto de prorrogar la vigencia del presente Programa.

Asimismo, se establece como cuantía máxima por vivienda la cantidad de ciento dieciocho mil euros (118.000 €), impuestos excluidos, no admitiéndose solicitudes de venta por encima de la citada cantidad.

Las actuaciones contempladas en las presentes Bases para la adquisición de las viviendas, se condiciona a la existencia de crédito presupuestario o, en su caso, hasta agotar el mismo, siendo

asumido expresamente por los solicitantes con la presentación de la solicitud de venta, y documentación anexa, no generando derecho alguno, ni posibilidad de reclamación o indemnización de daños y perjuicios, la solicitud de venta, ni la falta de adquisición de la vivienda, por agotarse el presupuesto.

Las operaciones estarán sujetas a IVA, en el caso de que sean viviendas de primera transmisión o al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, en caso de segunda o sucesivas transmisiones.

QUINTA. - INFORMACIÓN

Los interesados en participar en el presente Programa podrán hacer las consultas que estimen oportunas, solicitar información y/ o documentación relativa al mismo, a través del correo electrónico de EMVISESA (captaciondeviviendacompra@emvisesa.org), desde el día siguiente de la convocatoria.

Podrán ser publicadas en la página Web de EMVISESA, aquellas aclaraciones a las consultas y cuestiones planteadas por los solicitantes en relación con las presentes Bases.

SEXTA. - RÉGIMEN JURÍDICO

La inclusión en el presente Programa de Captación de Viviendas se efectuará a solicitud de las personas propietarias de viviendas interesadas en su venta, siempre que concurren todas las condiciones y requisitos exigidos en las presentes Bases.

Las contrataciones que se realicen en ejecución de este Programa tienen carácter privado, expresamente excluidas del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

EMVISESA a través de este procedimiento, cumple con los principios básicos establecidos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, de eficacia, economía, publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición de estos bienes.

Las Bases que regulan el presente Programa para adquisición de vivienda, está sometido al derecho privado, cuya preparación y adjudicación se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases, y, se ajustará a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por el contenido de las presentes Bases, los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y demás normas del derecho privado que le sean de aplicación.

Las partes quedan expresamente sometidas a lo dispuesto en las Bases que regulan el presente Programa, sometiéndose igualmente a la documentación que se presente con motivo del mismo.

El solicitante queda vinculado por la oferta de venta de la vivienda que ofrezca o, en su caso, la contraoferta que acepte, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula cuarta. Serán firmados en el acto de la formalización de la escritura pública, en prueba de conformidad, todos los documentos que resulten necesarios, en su caso.

Por razones de protección de datos, seguridad y evitar posibles ocupaciones ilegales de las viviendas objeto del presente Programa, la publicidad completa de la misma no se realizará en la

página web de EMVISESA, notificándose la correspondiente resolución a cada solicitante de manera individualizada.

SÉPTIMA. - ÓRGANO COMPETENTE PARA RESOLVER

El órgano competente para resolver todas las actuaciones referidas en las presentes Bases es el Director Gerente de EMVISESA.

OCTAVA. - TIPO DE PROCEDIMIENTO

La adquisición de las viviendas se realizará mediante el procedimiento regulado en las presentes Bases, en el que todo interesado que reúna los requisitos exigidos en las mismas podrá presentar su solicitud de venta, y documentación anexa, para transmitir a favor de EMVISESA el inmueble de su titularidad.

Las escrituras de compraventa de las viviendas se irán formalizando, siempre que se cumplan todos las condiciones y los requisitos exigidos, se consideren aptas y exista presupuesto, según el orden cronológico de entrada de la solicitud de venta completa en el Registro General de Entrada de EMVISESA.

En este sentido, cada aportación adicional de documentación también recibirá registro de entrada, indicando fecha y hora, a los efectos de valorar el orden de prelación una vez completa la documentación. De modo que, se considerará fecha y hora de presentación de la solicitud de venta aquella en la que ésta haya quedado válidamente presentada, por haberse cubierto en la forma correcta e ir acompañada de la totalidad de los documentos exigidos en las presentes Bases que regulan el Programa de adquisición de viviendas.

No obstante lo anterior, en caso de empate, se considerará el número de registro de entrada.

Las solicitudes de venta que incorporen todos los documentos serán calificadas como completas por la sección tramitadora mediante diligencia de la que quedará constancia en el expediente.

Una vez la sección tramitadora emita dicha diligencia no se admitirá la aportación de nuevos documentos.

Por razones de equidad, la redacción de la escritura de compraventa corresponde en todo caso a EMVISESA sin que los vendedores puedan incluir cláusulas sin la aceptación previa de esta Empresa Municipal.

NOVENA. - LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE VENTA

Las solicitudes de venta, así como el resto de documentación anexa a aportar para participar en el presente Programa deberán presentarse en el Registro General de EMVISESA sito en la Avda. Ingeniería, nº 9, Edificio 9, Parque Empresarial Arte Sacro, C.P. 41015, en Sevilla.

DÉCIMA. - PLAZO

Los solicitantes presentarán la documentación a partir de la fecha que se indique en el anuncio de convocatoria del Programa que será publicado en la página WEB de EMVISESA y en uno o varios diarios de ámbito local, ampliando la campaña "SEVILLA LLENA", iniciada con motivo del primer programa de captación de viviendas en compra de EMVISESA. El plazo de presentación de documentos permanecerá abierto hasta agotar el presupuesto total previsto para el presente Programa establecido en la cláusula cuarta.

Agotado el presupuesto concluirá el plazo de presentación de solicitudes de venta, que será debidamente anunciado en la página WEB de EMVISESA y en uno o varios diarios de ámbito local.

DECIMOPRIMERA. - PRESENTACIÓN SOLICITUD DE VENTA Y DOCUMENTACIÓN ANEXA.

La solicitud de venta se realizará mediante la presentación del Anexo I.

Con la solicitud de venta se deberá aportar también la siguiente documentación:

- 1. Declaración responsable Anexo II (sólo para personas físicas).*
- 2. Declaración responsable Anexo III (sólo para personas jurídicas).*
- 3. Autorización de acceso al inmueble a favor del personal técnico de EMVISESA, para la inspección de la finca cuantas veces estime oportuno, previa solicitud, conforme al Anexo IV.*
- 4. Declaración responsable relativa la situación jurídica y posesoria de la vivienda conforme Anexo V.*
- 5. Declaración responsable de tipología y características de la vivienda conforme al Anexo VI.*
- 6. Oferta económica conforme al Anexo VII.*
- 7. Asunción de la obligación de mantenimiento de los suministros que se encuentren en situación de alta en el momento inicial de la presentación de la documentación hasta que por parte de EMVISESA se proceda a efectuar el cambio de titularidad de los mismos, conforme al Anexo VIII.*
- 8. Autorización expresa a EMVISESA para la obtención de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la vivienda, con la finalidad de incorporarla al presente Programa. Esta obligación podrá ser sustituida mediante la aportación de dicha Certificación Catastral descriptiva y gráfica emitida por la Dirección General del Catastro con una antigüedad máxima de 3 meses.*
- 9. Nota simple de la vivienda con una antigüedad máxima de 3 meses a la fecha de presentación de la solicitud.*
- 10. Los que oferten inmuebles de terceros deberán aportar fotocopia de la escritura de poder suficiente para disponer de la vivienda ofertadas a los efectos del presente Programa.*
- 11. En el supuesto de ser titular una persona jurídica, certificado del órgano rector que aprobó el ofrecimiento de la vivienda al Programa, y copia de los poderes del representante legal.*
- 12. Certificado de empadronamiento expedido por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, que acredite que nadie se encuentra empadronado en la vivienda.*
- 13. Los solicitantes que mantengan una deuda con EMVISESA como consecuencia de una alteración de sus circunstancias económicas deberán aportar documentación acreditativa de la modificación en las mismas.*

Con la solicitud de venta se podrá aportar también la siguiente documentación:

14. Las edificaciones que deban hacer la ITE, y la hayan realizado, podrán aportar copia del certificado, a efectos de su valoración conforme a la cláusula decimosegunda.

15. Certificado de eficiencia energética vigente y debidamente registrado en el Registro Andaluz de Certificados Energéticos.

16. Fotografías, planos y cualquier otro documento que aporte información sobre el estado del inmueble que se oferte.

17. Última factura a la fecha de su presentación de cada suministro que se encuentre en situación de alta. En el supuesto de suministros no contratados se aportará declaración responsable que acredite dicho extremo.

Los solicitantes se responsabilizan de la veracidad de los documentos que presenten. Las copias de los documentos tendrán la misma validez y eficacia que sus originales. En cualquier momento, EMVISESA podrá requerir la exhibición del documento original para su cotejo con la copia presentada.

El interesado deberá presentar una solicitud de venta, junto con la documentación anexa, por cada vivienda de su titularidad que desee incorporar al presente Programa.

No obstante, los propietarios que reúnan el pleno dominio de más de una vivienda, podrán presentar una única solicitud de venta concerniente a todas las fincas de su titularidad respecto de las cuales tengan intención de transmitir a EMVISESA o varias solicitudes de forma vinculada.

Todos los documentos deberán ir firmados por todos y cada uno de los titulares de las viviendas o, en su caso, persona con representación suficiente.

La presentación de la solicitud de venta supone la aceptación íntegra e incondicional por el interesado de la totalidad de las cláusulas de estas Bases, sin salvedad o reserva alguna.

Asimismo, su presentación no crea derecho alguno a favor del solicitante, que no los adquirirá respecto a EMVISESA mientras no se haya formalizado la compraventa en escritura pública.

DECIMOSEGUNDA. - CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios de valoración que se relacionan en la presente cláusula servirán para determinar si las viviendas ofertadas cumplen los requisitos necesarios para ser consideradas como aptas en el presente Programa.

Para ser considerada apta en el presente Programa, la vivienda tendrá que obtener un valor igual o superior a 220 puntos conforme a los criterios señalados en los apartados que se relacionan a continuación:

a) Vivienda ubicada en barrios con menor incidencia del alquiler público conforme al PMVS 2018-2023: Hasta 100 puntos.

En este apartado, se valorará la ubicación de la vivienda ofrecida en relación con la menor o mayor incidencia del alquiler público en la zona, de conformidad con lo establecido en el Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación en el Término Municipal Sevilla 2018-2023.

Se otorgará la puntuación en función del porcentaje vivienda pública existente en el barrio donde se ubique la vivienda ofertada, conforme a la tabla que se adjunta a las presentes Bases como Anexo IX.

La puntuación se calculará de manera inversa al porcentaje de vivienda pública existente.

b) Valor estimado por los técnicos de EMVISESA menos precio ofertado: Hasta 100 puntos.

En este apartado se valorará el porcentaje de baja del precio ofertado con respecto al valor de tasación estimado por los técnicos de EMVISESA. Se otorgará 0 puntos a la oferta cuyo valor coincida con el valor de tasación y tantos puntos como porcentaje de baja corresponda.

Las viviendas serán tasadas por técnicos de EMVISESA, siguiendo la metodología de valoración establecida por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de abril de 2003. Asimismo, será de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

c) Viviendas que requieran obras de rehabilitación o reforma por importe máximo 15.000 euros ó 50% del valor de tasación estimado por los técnicos de EMVISESA: Hasta 20 puntos.

En este apartado se valorarán las viviendas en función de las obras de reforma o rehabilitación que se necesiten según informe emitido por el Área Técnica de EMVISESA. Se otorgará la máxima puntuación a las viviendas que no necesiten reforma alguna y 0 puntos a las viviendas que se sitúen en el límite de 15.000 euros o 50 % valor de tasación (se elegirá el menor de los dos). El resto se calculará de manera proporcional a estos valores.

En los supuestos de ofrecimiento de venta de varias viviendas en una única solicitud, el referido límite será considerado de forma conjunta, otorgándose la puntuación de acuerdo con la media aritmética resultante de sumar las diferentes cuantías derivadas de la necesidad de rehabilitación de todas las viviendas ofertadas y dividir el resultado entre el número de las mismas.

d) Accesibilidad de las viviendas: Hasta 10 puntos.

En este apartado se valorará la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas en las viviendas ofrecidas al presente Programa. Se otorgará la máxima puntuación a las viviendas cuyo acceso se encuentre libre de barreras arquitectónicas (planta baja, ascensor. etc.), 0 puntos a las viviendas cuyo acceso no se encuentre libre de barreras arquitectónicas y 5 puntos a las viviendas que tengan como máximo un escalón de acceso.

e) Tipología edificatoria: Hasta 20 puntos.

En este apartado se valorará si las viviendas son unifamiliares o se encuentran en edificios plurifamiliares. De modo que las viviendas unifamiliares obtendrán una puntuación de 20 puntos y las demás 0 puntos.

f) Viviendas con Comunidad Constituida: Hasta 10 puntos.

En este apartado se valorará si las viviendas están ubicadas en edificios con la Comunidad de Propietarios debidamente constituida. Se otorgará la máxima puntuación a las viviendas sitas en edificios con la Comunidad de Propietarios debidamente constituida y 0 puntos a aquellas viviendas situadas en edificios plurifamiliares cuya Comunidad de Propietarios no esté debidamente constituida.

g) *Certificado de eficiencia energética vigente y debidamente registrado: Hasta 5 puntos.*

En este apartado se valorará la aportación por el solicitante del certificado de eficiencia energética vigente y debidamente registrado en el Registro Andaluz de Certificados Energéticos, siempre que dicho certificado conste en el expediente en el momento que la sección tramitadora emite la diligencia declarando la solicitud de venta completa.

Se otorgará 5 puntos a las ofertas que aporten esta documentación y 0 puntos a los que no lo aporten.

h) *Antigüedad de la edificación acreditada mediante Certificado descriptivo y gráfico del Catastro: Hasta 100 puntos.*

En este apartado se valorará la antigüedad de la vivienda ofertada. Se puntuará de manera inversa a la antigüedad que figure en el Catastro inmobiliario.

i) *Inspección técnica de la edificación (ITE): Hasta 20 puntos.*

En este apartado se valorará la acreditación de haber realizado la ITE para aquellos edificios que tuvieran la obligación de pasar la inspección según normativa, así como aquellas viviendas que no tengan obligación de pasar la ITE.

Para ser objeto de valoración conforme al presente criterio, el documento acreditativo de haber realizado la ITE (cuando tuviera la obligación) deberá constar en el expediente en el momento que la sección tramitadora emite la diligencia declarando la solicitud de venta completa.

Se otorgará la máxima puntuación a aquellas viviendas que no tengan obligación legal de pasar la ITE así como aquellas que hayan realizado la ITE de forma satisfactoria.

j) *Condiciones de habitabilidad: Hasta 30 puntos.*

En este apartado se valorará la distribución interior y las condiciones esenciales de la vivienda.

Es decir, dormitorios interiores, zonas de paso exteriores entre piezas habitables, etc., que puedan derivar en la necesidad de una redistribución integral para adaptarla a los estándares de calidad de EMVISESA.

En este apartado se valorará la vivienda por el Área Técnica de EMVISESA conforme a criterios subjetivos.

k) *Informe de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV): Hasta 30 puntos.*

En este apartado se valorará la vivienda según criterios subjetivos en función de la necesidad de vivienda de las unidades familiares pendientes de adjudicación de vivienda según informe de idoneidad de la OMDV.

l) *Precio de transmisión. Se otorgará de 0 hasta 10 puntos a aquellas viviendas cuyo precio de transmisión sea igual o inferior al importe de 118.000 euros y ello de la forma que a continuación se detalla:*

- Precio entre 118.000 y 98.000 euros: 2 puntos.*
- Precio entre 97.999,99 y 78.000 euros: 4 puntos.*
- Precio entre 77.999,99 y 58.000 euros: 6 puntos.*
- Precio entre 57.999,99 y 48.000 euros: 8 puntos.*
- Precio inferior a 47.999,99 euros: 10 puntos.*

En los supuestos de titulares que, reuniendo el pleno dominio de una vivienda, mantengan una deuda con esta Empresa Municipal como consecuencia de una alteración de sus circunstancias económicas, la OMDV tendrá en cuenta además la situación económica de los solicitantes.

Las viviendas cuya venta se soliciten y/o tramiten en bloque podrán ser consideradas aptas si la media aritmética de la puntuación resultante de la aplicación de los diferentes criterios de valoración alcanza el valor de 220 puntos. Igualmente podrán ser adquiridas de forma individual aquellas viviendas que formando parte de un bloque cumplan por sí mismas con los requisitos establecidos en el Programa y alcancen la puntuación mínima exigida.

DECIMOTERCERA. - SUBSANACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

Si la documentación fuese defectuosa o incompleta, se requerirá a la persona solicitante para que en el plazo de diez (10) días naturales a contar desde el día siguiente a la notificación subsane los defectos, acompañe los documentos necesarios o, en su caso, comparezca ante la sección tramitadora del expediente para hacer las aclaraciones oportunas, advirtiéndole que, en el supuesto de no atender al requerimiento, en tiempo y forma, se le tendrá por desistido quedando excluido del presente Programa.

DECIMOCUARTA. - TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD

1. Una vez recepcionada la solicitud de venta en el Registro General de Entrada de EMVISESA será remitida a la sección tramitadora del expediente que, la analizará y, en el caso de que ésta fuera defectuosa, no estuviera completa o necesitará aclaración, requerirá al solicitante en los términos previstos en la cláusula decimotercera de las presentes Bases.

Examinada la documentación y realizadas, si proceden, las subsanaciones correspondientes, la sección tramitadora determinará los solicitantes que tienen la documentación completa conforme a las presentes Bases.

Las solicitudes de venta que incorporen todos los documentos serán calificadas como completas por la sección tramitadora mediante diligencia de la que quedará constancia en el expediente. Una vez emitida dicha diligencia no se admitirá la aportación de nueva documentación por cuanto que la presentación válida de la solicitud de venta y su documentación anexa establecerá el orden cronológico de entrada de las mismas a los efectos de lo dispuesto en la cláusula octava.

Las solicitudes de venta que resulten defectuosas o incompletas serán excluidas del presente Programa.

2. Las solicitudes de venta completas, junto con la documentación adjunta, serán remitidas al Área Técnica de EMVISESA para la emisión del correspondiente informe, previa comunicación al solicitante de la admisión de su solicitud de venta y del inicio del procedimiento.

Los técnicos competentes del Área Técnica de EMVISESA, inspeccionarán las viviendas para verificar el cumplimiento de las condiciones y requisitos previstos en la cláusula tercera. Asimismo, valorarán las viviendas ofertadas conforme a los criterios establecidos en los apartados a) a i) de la cláusula decimosegunda de las presentes Bases, emitiendo a estos efectos, el correspondiente informe técnico y realizando todas las actuaciones que sean necesarias a tal efecto.

3. Una vez emitido el correspondiente informe por el Área Técnica de EMVISESA, se dará traslado al Área de Gestión de EMVISESA del expediente, siempre que la solicitud de venta no haya sido excluida por el Área Técnica de EMVISESA por no cumplir lo dispuesto en las cláusulas tercera y decimosegunda de las presentes Bases.

Los técnicos competentes de la OMDV emitirán su correspondiente informe conforme a lo establecido en el apartado j) de la cláusula decimosegunda.

4. Finalmente, el Área de Gestión de EMVISESA emitirá informe justificado en el que la vivienda se declara apta o no apta para ser adquirida por EMVISESA, indicando el importe de la contraoferta, y dando traslado del expediente a la sección tramitadora.

Analizado el informe emitido por el Área de Gestión, el Director Gerente dictará resolución que será notificada al solicitante en el plazo máximo de un mes a contar desde la comunicación del inicio del procedimiento, declarando la vivienda apta o no apta. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución, el solicitante podrá retirar su oferta sin imposición de penalización alguna.

Aquellas viviendas consideradas no aptas quedarán excluidas del presente Programa, comunicándose al interesado su exclusión y la causa de la misma.

En el supuesto de las viviendas declaradas aptas, EMVISESA realizará una contraoferta de compra.

DECIMOQUINTA. - DETERMINACIÓN DEL PRECIO: LA CONTRAOFERTA

Una vez la vivienda ha sido declarada apta, EMVISESA realizará una contraoferta de compra cuyo importe vendrá determinado por el menor de los siguientes: oferta de venta o valor de tasación realizada por los técnicos de EMVISESA.

En los casos de titulares con deuda a favor de EMVISESA será retenido del precio de compra el importe correspondiente a la misma, calculado a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, quedando con ello saldado la deuda.

También recogerá, en su caso, las condiciones y términos esenciales de la compraventa que EMVISESA propone realizar.

El solicitante puede aceptar el precio ofrecido o rechazar la contraoferta en el plazo de cinco (5) días naturales desde la notificación. Dicho plazo se entiende de vigencia por lo que una vez transcurrido el mismo la contraoferta decaerá.

En caso de que el solicitante no acepte la contraoferta de compra o, en su caso, no conteste en el plazo indicado se entenderá que rechaza la contraoferta de compra realizada por EMVISESA, sin derecho a ser indemnizado por ningún concepto poniendo fin al procedimiento.

La aceptación de la contraoferta se realizará conforme al modelo que será facilitado al solicitante, que deberá presentarlo en el Registro General de Entrada de EMVISESA dentro del plazo de vigencia. Dicho documento debe ir firmado por todos y cada uno de los titulares de la vivienda o, en su caso, apoderado, con indicación del D.N.I. de cada uno de los firmantes y fechado.

Una vez aceptada la contraoferta de compra de EMVISESA, ésta será vinculante tanto para EMVISESA como para el interesado.

Si el vendedor desistiera por cualquier causa se le impondrá una penalización de 498 euros en concepto de daños y perjuicios. En consecuencia, la aceptación por el vendedor de la contraoferta de compra no puede ser retractada o modificada.

La contraoferta se irá efectuando siguiendo el orden cronológico de entrada conforme a lo dispuesto en la cláusula octava, siempre que exista crédito suficiente para cubrir el importe de la misma. De forma que, si el crédito disponible es insuficiente para realizar la contraoferta al vendedor que por orden le corresponde, saltará el turno al siguiente por orden de entrada siempre que exista crédito que cubra el valor de la contraoferta de éste, en caso contrario, saltará el turno al vendedor siguiente, y así, sucesivamente.

Estos vendedores pospuestos por insuficiencia de crédito no tendrán derecho a reclamación indemnizatoria alguna en el supuesto de que EMVISESA no disponga de partida presupuestaria para ello o de disponer no sea de importe suficiente para adquirirlas todas y, por tanto, no poder hacer efectiva la adquisición de sus viviendas conforme al orden de entrada.

DECIMOSEXTA. - DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA FORMALIZACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

Una vez aceptada la contraoferta de compra de la vivienda, EMVISESA requerirá a los vendedores para que, dentro del plazo de diez (10) días naturales, a contar desde aquel que hubiera recibido el requerimiento, presenten la siguiente documentación:

1.- Si el vendedor fuera persona jurídica, la escritura o documento de constitución, los estatutos o acto fundacional en los que conste las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en un Registro Público que corresponda según el tipo de persona de que se trate, así como el número de identificación fiscal (N.I.F.).

2.- Si el/los vendedor/es fuera/n persona/s física/s, el D.N.I. o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a legislación vigente.

3.- Identificación del propietario de la vivienda mediante título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad o nota simple de la vivienda con una antigüedad máxima de 3 meses a la fecha de presentación de la solicitud.

4.- En el supuesto de actuar mediante representante, poderes suficientes de disposición para venta de las viviendas ofrecidas a EMVISESA.

5.- Certificado de estar al corriente de deuda con el Ayuntamiento de Sevilla, Certificado de estar al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a la finca que se oferta, así como los dos últimos recibos de pago del citado impuesto.

6.- Certificado de eficiencia energética vigente y debidamente registrado en el Registro Andaluz de Certificados Energéticos. En caso de no aportarlo, éste será obtenido por EMVISESA a costa del vendedor, descontando su importe del precio de la vivienda establecido en la escritura de compraventa.

El precio del certificado de eficiencia energética obtenido por EMVISESA será de 98 euros impuestos excluidos.

Los documentos tendrán que ser originales o copia que tenga el carácter de auténtica o fotocopia compulsada por personal de EMVISESA.

De no cumplimentarse el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el vendedor desiste de la venta, que supondrá la imposición de una penalización de 498 euros en concepto de daños y perjuicios.

Presentada la documentación indicada, la sección tramitadora procederá al examen de la misma.

En caso de que se detecten defectos u omisiones subsanables en los documentos aportados, se requerirá al vendedor en la forma prevista en la cláusula decimotercera. En caso de no atender al requerimiento de subsanación, se le tendrá por desistido del procedimiento y llevará aparejado la imposición de una penalidad de 498 euros.

Si la documentación presentada es correcta, inicialmente o tras el plazo de subsanación, se comunicará al solicitante indicándole que en un momento posterior se citará al vendedor/es para la formalización de la escritura pública de compraventa.

DECIMOSÉPTIMA. - FORMALIZACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

La compraventa se formalizará en escritura pública, en un plazo máximo de un mes a contar desde que el solicitante aporte la documentación requerida en la cláusula decimosexta anterior, inscribiéndose posteriormente el bien en el Registro de la Propiedad a favor de EMVISESA. Dicho plazo podrá ser ampliado por EMVISESA siempre que resulte necesario por causas justificadas.

El vendedor debe concurrir en el lugar, día y hora señalados en el requerimiento que le efectúe EMVISESA ante el Notario de Sevilla que por turno corresponda. Asimismo, en la fecha que se le indique en el requerimiento deberá presentar en EMVISESA la siguiente documentación:

1. Certificado del Presidente de la Comunidad de Propietarios o del Administrador de la misma, de encontrarse al corriente en los pagos de cuotas a la Comunidad y cualquier otra derrama, además deberá constar el importe de la cuota de comunidad que abona el propietario de la vivienda.

2. Justificantes de pago de las 3 últimas facturas de los suministros contratados (agua, electricidad, gas). En el supuesto que algunos de los suministros no se encuentren contratados, se aportará declaración responsable que acredite dicho extremo.

3. Certificado de deuda actualizada del préstamo con garantía hipotecaria constituida sobre la vivienda, emitido por entidad bancaria, así como cualquier otra documentación acreditativa de la deuda, carga o gravamen que exista sobre la vivienda.

4. Cualquier otra documentación que requiera el Área de gestión de EMVISESA para poder formalizar la escritura pública de compraventa.

En el acto de la firma de la escritura pública de compraventa el vendedor deberá entregar las llaves de las viviendas, anejos y/o zonas comunes, en su caso, los boletines de suministros que posea en dicho momento, y la última factura completa de cada uno de los suministros, asimismo podrá entregar cualquier otra documentación que pueda resultar de interés para el comprador como copia del libro del edificio y estatutos de la comunidad de propietarios.

Con antelación suficiente a la formalización en escritura pública notarial de la transmisión de la vivienda a favor de EMVISESA, los técnicos de EMVISESA se personarán con el vendedor en la vivienda objeto de transmisión, con la finalidad de verificar el estado de la vivienda, que se encuentra libre de enseres y ocupantes.

La no comparecencia del vendedor en la fecha señalada para el otorgamiento de la escritura pública, supondrá el desistimiento de la venta que conllevará una penalización por daños y perjuicios por importe de 498 euros.

Para la firma de la escritura pública de compraventa es requisito imprescindible que las viviendas estén libre de cargas y gravámenes, ya sean hipotecarias, concursales o de cualquier otra índole, no procediéndose al otorgamiento de la escritura pública de compraventa en el supuesto de que los inmuebles no se encuentren libre de cargas, salvo que éstas sean canceladas con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa o, en su caso, en el mismo acto de la firma.

En caso de que existan cargas que no sean canceladas o deudas que no sean saldadas no se procederá a la formalización de la escritura pública de compraventa salvo que el vendedor, las levante previamente a su costa o, en su caso, y siempre que EMVISESA lo considere oportuno, consienta que sean descontadas del precio de compraventa de la vivienda, asumiendo el vendedor los gastos a su costa y encargándose de los trámites de la gestión del levantamiento de las mencionadas cargas la parte compradora.

No se procederá a la formalización de la escritura pública con aquellos vendedores que no sean titulares registrales de los bienes o, en su caso, no cuente con poder de representación suficiente, siendo imputables a estos los daños y perjuicios producidos por la no formalización de la escritura pública.

Si llegada la fecha de la firma de la escritura pública, la situación jurídica del inmueble hubiera cambiado al respecto de la justificada en el procedimiento, EMVISESA podrá revocar la contraoferta de compra y desistir de la compraventa y en consecuencia, EMVISESA quedará liberada de la obligación de realizar la contraprestación y de la formalización de la escritura pública, siendo imputables al vendedor los daños y perjuicios producidos por la no formalización notarial.

La no formalización de la escritura pública de compraventa por las causas anteriormente descritas o por cualquier otra causa, supondrá la imposición de una penalización de 498 euros para el vendedor en concepto de daños y perjuicios.

Las partes contratantes se comprometen y obligan a realizar cuantas escrituras de subsanación, rectificación y cualesquiera otras fueran precisas para la inscripción de la misma en los Registros de la Propiedad. Para ello, el vendedor podrá apoderar a EMVISESA a realizar dichas gestiones.

DECIMOCTAVA. - PAGO

El pago del precio de la vivienda se efectuará en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa.

En los casos de titulares con deuda a favor de EMVISESA será retenido del precio de compra el importe correspondiente a la misma, a fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, quedando ésta saldada.

DECIMONOVENA. - ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

El vendedor se obliga a la entrega y saneamiento de la finca objeto de adquisición, de acuerdo con el artículo 1.461 del Código Civil.

El vendedor deberá entregar la vivienda libre de enseres y ocupantes, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, a su costa. Asimismo, EMVISESA comunicará al vendedor si habrá de dar de

baja los contratos de suministros de la vivienda a su costa o si deberá mantenerlos, asumiendo EMVISESA los gastos que se deriven hasta el cambio de titularidad necesario. Todo ello en función de las características de la vivienda ofertada y de la posibilidad de ocupación inmediata de la misma.

Se entenderá entregada la cosa vendida, en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa en que se entregará la posesión de la misma, entregando a su vez al vendedor las llaves a EMVISESA quien procederá a la ocupación efectiva del inmueble.

VIGÉSIMA. - SUMINISTROS.

EMVISESA indicará a los titulares de los inmuebles la procedencia, en su caso, del mantenimiento de los suministros por parte de los vendedores hasta que se proceda a efectuar el cambio de titularidad de los mismos, lo que deberá llevarse a cabo por esta empresa Municipal en el plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Las facturas abonadas por los vendedores, correspondientes a los suministros de las respectivas viviendas, desde la fecha del referido otorgamiento hasta el efectivo cambio de titularidad, serán reintegradas por EMVISESA en el plazo de sesenta días hábiles desde que las mismas le hayan sido notificadas junto con certificado acreditativo de titularidad de la cuenta bancaria que deberá coincidir con el titular de las facturas.

Las facturas cuyo período de liquidación incluya días anteriores a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán abonadas descontando la parte proporcional de dichos días.

VIGESIMOPRIMERA. - RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del negocio jurídico previsto en las presentes bases las reguladas en el Código Civil.

VIGESIMOSEGUNDA. - GASTOS

Los gastos de Notaría y de inscripción en el Registro de la Propiedad serán satisfechos por las partes según Ley, siendo de cuenta del vendedor el Impuesto de Plusvalía municipal. El impuesto de Bienes Inmuebles será satisfecho por las partes según Ley.

VIGESIMOTERCERA. - JURISDICCIÓN

Para resolver cualquier litigio derivado del cumplimiento y ejecución de las presentes bases que regulan el Programa, las partes, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del orden jurisdiccional civil del municipio de Sevilla.”