



**HABITA
EXTREMADURA**



urvipexsa

JUNTA DE EXTREMADURA

BASES PARA EL SORTEO Y ADJUDICACIÓN, EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD, DE 100 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, GARAJES Y TRASTEROS, RÉGIMEN ESPECIAL, QUE SE CONSTRUIRÁN EN LA PARCELA R-7 B DEL PIR “EL JUNQUILLO”, CÁCERES.

1.- Régimen de propiedad y precio.

1.1.- Las viviendas, garajes y trasteros serán transmitidos en régimen de propiedad.

El precio de venta de las viviendas de protección oficial, sus garajes y trasteros vinculados, será como máximo el precio aplicable a las VPO, de Régimen Especial, en el momento de su calificación provisional, según la normativa autonómica de aplicación.

A los precios resultantes les será aplicado el IVA correspondiente.

1.2- Limitaciones VPO

El inmueble se construye al amparo de los beneficios que proporciona el régimen de las Viviendas de Protección Oficial.

De esta forma, la parte compradora quedará sujeta, entre otras, a las siguientes limitaciones:

1.- La vivienda objeto de protección deberá destinarse a residencia habitual y permanente, y estar ocupada en el plazo de tres meses desde la fecha de la escritura pública de compraventa, salvo prórroga autorizada por el órgano directo competente en materia de vivienda, y previa acreditación por parte del interesado de la concurrencia de motivos laborales o familiares.

2.- Los adquirentes no podrán transmitir por ningún título intervivos, ni ceder el uso de las viviendas protegidas durante un plazo de 5 años, o de 10 años si obtuvieran subvención directa a la adquisición, desde la fecha de la escritura pública de compraventa, salvo que, concurriendo motivos justificados y debidamente acreditados, así lo autorizase el órgano directivo competente en materia de vivienda. En caso de haber obtenido subvención directa a la adquisición, la autorización exigirá el previo reintegro de la misma con los intereses legales correspondientes.

3.- La vivienda tendrá un régimen de protección de 20 años a contar desde la Calificación Definitiva.

4.- La vivienda se encuentra sujeta a los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura, mientras dure el plazo de protección, de conformidad con la Ley 11/2019, de 11 de abril de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.

5.- Los derechos reales de tanteo y retracto, así como las limitaciones a la facultad de disposición y uso se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, así como en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por nota marginal.

6.- El precio máximo de venta de la vivienda protegida, y del garaje y trastero, en su caso, en segundas o ulteriores transmisiones, será el previsto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 137/2013, de 30 de julio.

2.- Estudio previo de demanda

El departamento de ventas de URVIPEXSA, S.A, en colaboración con el Ayuntamiento de Cáceres, procedió a realizar un estudio previo de la necesidad de vivienda protegida, Régimen Especial, en el municipio de Cáceres, a cuyo efecto aquellos ciudadanos interesados cumplimentaron y presentaron en las oficinas de la sociedad, o vía correo electrónico el impreso normalizado que figuraba en su página web, y documentación anexa.

Del estudio realizado y, previa comprobación de la documentación aportada, se elabora, a fecha de publicación de las presentes bases, la relación de solicitantes admitidos y excluidos, en este caso, por no haber aportado la documentación que al efecto le fue requerida.

2.- Relación provisional de admitidos y excluidos

La relación de solicitantes admitidos y excluidos se expondrá al público en la página web de la sociedad URVIPEXSA, S.A., por un plazo de diez días hábiles, durante el cual se podrán llevar a cabo subsanaciones o reclamaciones.

Asimismo, la relación también se publicará en la web oficial del Ayuntamiento de Cáceres.

La relación provisional de solicitantes no será nominal, a efectos de protección de datos personales, de forma que se utilizarán datos anonimizados, en particular, el número del documento nacional de identidad u otros documentos oficiales de identificación.

Además, en la relación se incorporarán los solicitantes excluidos y las causas de exclusión.

El estudio previo de demanda da como resultado:

- Número de Solicitudes admitidas: 348 **(Anexo I)**
- Número de Solicitudes destinadas a personas demandantes de vivienda accesible (*personas con movilidad reducida permanente, con discapacidad visual o con discapacidad auditiva, regulada en el artículo 33 del Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE número 155, de 9 de agosto*), : 17. **(Anexo II)**
- Número de Solicitudes excluidas: 144 **(Anexo III)**

3.- Relación definitiva de admitidos y excluidos

Tras el estudio y resolución de las subsanaciones o reclamaciones presentadas se procederá a publicar en la página web de la sociedad URVIPEXSA, S.A y en la página web del Ayuntamiento de Cáceres la relación definitiva de solicitantes admitidos al sorteo. Cada solicitante tendrá adscrito un número identificativo que será la referencia para el sorteo.

El que los/as participantes aparezcan en la lista definitiva no significa que cumplan las condiciones requeridas. Se comprobará que cumplen todos los requisitos en el momento de visado del correspondiente contrato privado de compraventa, a realizar por el órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Extremadura.

4.- Procedimiento de adjudicación

Las viviendas, garajes y trasteros, se adjudicarán mediante **sorteo**, con publicidad y garantía de imparcialidad, entre todas aquellas solicitudes presentadas que cumplan con los requisitos exigidos, publicándose con suficiente antelación, en la página web de la sociedad y en la página web del Ayuntamiento de Cáceres, el día hora y lugar de su celebración. Las viviendas destinadas a movilidad reducida se sortearán entre quienes reúnan los requisitos para acceder a ellas, salvo que no hubiera solicitudes de este tipo.

5.- Sorteo

5.1.- El sorteo se desarrollará conforme a las directrices que se detallan:

El acto se compone de dos sorteos, cada uno de ellos en función de la tipología y número de viviendas existentes en esta promoción.

SORTEO 1: GENERAL: 92 viviendas, con garajes y trasteros.

SORTEO 2: VIVIENDA ADAPTADA: 8 viviendas con garaje y trastero; destinadas a personas demandantes de vivienda accesible (*personas con movilidad reducida permanente, con discapacidad visual o con discapacidad auditiva, regulada en el artículo 33 del Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE número 155, de 9 de agosto*).

La reserva de vivienda accesible producirá efectos hasta la obtención de la calificación definitiva de vivienda protegida de nueva construcción. A partir de su expedición, no existiendo en el municipio de que se trate personas demandantes de vivienda protegida accesible inscritas en el Registro e interesadas en las viviendas reservadas, se extinguirá la obligación de reserva, pudiendo acceder a las viviendas cualquier persona interesada.

5.2.- A los demandantes de vivienda protegida, ordenados por orden alfabético, se les procederá a asignar un número, que será con el que participarán en el sorteo convocado.

5.3.- La mecánica del sorteo consistirá en extraer un número al azar mediante una aplicación online para cada sorteo, de esta manera quedará seleccionado el número del primer adjudicatario y el resto de adjudicatarios de la lista serán ordenados correlativamente según el número aleatorio obtenido de la aplicación.

Para ello se anotará en la aplicación, para cada sorteo, el número total de demandantes.

De los citados sorteos y sus incidencias se levantará la correspondiente Acta.

6.- Lista de personas propuestas adjudicatarias

Una vez realizado el sorteo se harán públicas, en la página web de URVIPEXSA y en la web oficial del Ayuntamiento de Cáceres las listas de personas propuestas adjudicatarias, diferenciando las de movilidad reducida.

Se confeccionará una lista de reserva integrada por aquellos solicitantes que hubieran resultado seleccionados por número de orden en el sorteo, a efectos de que pueda ser tenida en cuenta en los supuestos de renuncia o no formalización de los contratos sobre las viviendas adjudicadas.

La renuncia a la adjudicación se realizará por la persona titular de la solicitud, por escrito y se considerará a todos los efectos la pérdida del derecho de acceso a la vivienda.

7.- Llamamiento de los seleccionados

URVIPEXSA, S.A. citará a las personas integrantes del listado a fin de que elijan vivienda, siguiendo el orden establecido tras el sorteo.

A los efectos de notificación, se consideran válidos los mensajes enviados a los correos electrónicos facilitados por los/as adjudicatarios/as y, en su ausencia, el burofax o correo certificado.

La imposibilidad de localizar o establecer comunicación con la persona propuesta adjudicataria/o, por los medios previstos a tal efecto, con motivo del incumplimiento de comunicar a la sociedad URVIPEXSA, S.A., cualquier alteración en sus datos personales, se entenderá como renuncia tácita de la persona interesada, decayendo cuantos derechos hubieran podido nacer del presente procedimiento.

8.- Formalización del contrato de reserva

En la notificación de la adjudicación se citará a la persona interesada al objeto de que proceda a la elección de vivienda y formalice un contrato de reserva, entregando en ese acto la cantidad de 4.000,00 euros, (IVA incluido), una vez se confirme que el propuesto adjudicatario/a cumple los requisitos establecidos por la normativa vigente para acceder, en régimen de propiedad, a una vivienda protegida de Régimen Especial.

En caso de no comparecer a la cita, la sociedad URVIPEXSA, S.A. entenderá que no está interesado/a en la elección, y por tanto es una renuncia tácita, decayendo en todos los derechos que hubieran nacido del sorteo.

Si hubiera incomparecencia a la elección o renuncia a la vivienda adjudicada, URVIPEXSA, S.A., continuará citando, siguiendo el orden de la lista de los/as adjudicatarios/as. En caso de que esta lista se agote, quedando viviendas pendientes de adjudicar, la promotora procederá a citar, siguiendo el orden establecido por el sorteo, a las personas integrantes de la lista de reservas.

9.-Vacantes

Las viviendas que puedan quedar vacantes por renuncia o rescisión serán readjudicadas por URVIPEXSA, S.A., entre nuevos solicitantes de vivienda protegida, quedando sin efecto para este fin el listado de solicitantes resultante del presente sorteo o, en su caso, de entrar en vigor la inscripción obligatoria del Registro de Demandantes de vivienda protegida de Extremadura, entre personas inscritas en citado Registro, con las mismas condiciones establecidas en las presentes Bases.

10.- Formalización del contrato privado de compraventa

10.1.- Formalización del contrato privado de compraventa.

En el momento de visado del contrato privado de compraventa, a realizar por el órgano directivo competente, en materia de vivienda, de la Junta de Extremadura, se comprobará que se cumplen todos los requisitos para acceder, en régimen de propiedad, a una vivienda protegida de Régimen Especial, para lo cual la sociedad URVIPEXSA, S.A., recabará la documentación que para el visado del contrato exige la normativa autonómica.

Con la firma del contrato privado de compraventa, los/as adjudicatarios/as deberán realizar un abono de 7.000,00 euros, (IVA incluido). En el plazo de un mes desde que les sea comunicada la suscripción del Acta de Replanteo, deberán abonar, durante el desarrollo de la obra, el resto del precio de la vivienda, garaje y trastero, (descontado, en su caso, el préstamo con garantía hipotecaria suscrito por la parte vendedora).

10.2.- Pago de gastos notariales y registrales y altas en servicios.

Todos los gastos, incluso notariales y registrales y tributos que se devenguen, tanto del contrato de compraventa, como en su día de la escritura que se eleve a pública, serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte compradora, a excepción de la plusvalía, que será por cuenta del vendedor.

Asimismo, serán por cuenta de la parte compradora las altas y enganches en los servicios de agua, basura, energía eléctrica, gas, etc. con destino a las fincas objeto del presente contrato.