

ANEXO I

CONDICIONES DE APLICACIÓN GENERAL A LOS SORTEOS DE LAS VIVIENDAS DE PRECIO TASADO

1.- CONCEPTO.

Se entiende por viviendas de Precio Tasado, las que, cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta, diseño, calidad y aquéllas otras determinadas en las presentes normas o complementarias de desarrollo de éstas, sean designadas como tales en los correspondientes concursos públicos que se convoquen por la Gerencia de Urbanismo, sobre suelos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo.

2.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA.

El precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil, que deberá figurar en la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal de las viviendas de Precio Tasado, tendrá como límite máximo 1,56 veces el precio básico a nivel nacional, incrementado por el coeficiente 1,30 al momento de aprobación del concurso público que se convoque.

Cuando la promoción incluya garajes o trasteros vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

El resto de usos, así como las plazas de garaje y trasteros que en su caso excedan del número de viviendas, serán libres, no acogiéndose a las condiciones que se proponen en el Pliego, las cuales serán identificadas en la propuesta que a tal efecto se presente.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que tendrán los límites establecidos en los apartados anteriores, incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderán por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

3.- INGRESOS DE LAS UNIDADES FAMILIARES Y DESTINATARIOS.

1. Las viviendas de Precio Tasado, se destinarán a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales, para uso propio, cuyos ingresos familiares

no excedan de 7 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) vigente en la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes a la promoción.

DETERMINACIÓN DE INGRESOS FAMILIARES: 1. Los ingresos determinantes del derecho a la adjudicación de una vivienda de Precio Tasado, vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el Indicador de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), corregida según se establece en los apartados 3 y 4 de esta norma, de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la fecha de finalización del plazo para presentar la correspondiente solicitud de la vivienda. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, conforme al Modelo que se acompaña al presente Pliego.

2. Se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado 1 anterior, referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

3. Se aplicará a los ingresos familiares un coeficiente multiplicativo corrector, en función del número de miembros de la unidad familiar:

<u>Número de miembros de la unidad familiar</u>	<u>Coeficiente corrector</u>
1 ó 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 o más	0,83

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

Se considera FAMILIA a los efectos de las presentes normas tanto la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, como las parejas definidas en la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de Hecho, sin perjuicio de las limitaciones que respecto de las mismas se deriven como consecuencia de la normativa estatal en la materia.

A los efectos de las presentes normas se considerarán JÓVENES aquellas personas que a la fecha de finalización del plazo de presentación de la solicitud en la promoción no hayan cumplido 35 años. El requisito de la edad del joven, a los efectos de ser destinatario de vivienda de Precio Tasado, deberá ser cumplido por el destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

Se consideran MAYORES aquellas personas que a la fecha de finalización del

plazo de presentación de la solicitud hayan cumplido 65 años. Este requisito a los efectos de ser destinatario de vivienda protegida deberá ser cumplido, al menos por uno de los integrantes de la familia.

Se consideran FAMILIAS NUMEROSAS, las definidas como tales por el Real Decreto 1801/1995, de 3 de noviembre, modificado por el Real Decreto 6/1999, de 8 de enero, de ampliación del concepto de Familia Numerosa.

Se considera FAMILIA MONOPARENTAL la integrada por el padre o la madre y los hijos, o, en su caso, el tutor legal y los menores sujetos a tutela.

Se considera FAMILIA CON ESPECIALES PROBLEMAS SOCIALES aquellas respecto de las cuales desde los Servicios Sociales Comunitarios se indiquen carencias personales, económicas, laborales, o de otra índole que en su conjunto provoquen una situación de exclusión social o el riesgo de acceder a ella.

Para ser destinatario de una vivienda de Precio Tasado, el adjudicatario o promotor individual para uso propio no deberá ser titular en pleno dominio de otra vivienda en el término municipal de Sevilla, acreditándose mediante declaración responsable conforme al Modelo adjunto a este Pliego de Condiciones.

Todas estas condiciones deberán ser acreditadas mediante la aportación de aquellos documentos que figuren relacionados en el MODELO de solicitud que se defina previamente por la Gerencia de Urbanismo.

5.- DESTINO Y OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PRECIO TASADO.

Las viviendas adquiridas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario y deberán ser ocupadas por el mismo dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de la escritura pública de compraventa.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas a Precio Tasado, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá superar el establecido, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, en aplicación de estas normas y en cualquier caso del resultante del concurso.

Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación durante un plazo máximo de VEINTE AÑOS a contar desde la fecha de obtención de la correspondiente licencia de ocupación, y en cualquier caso, mientras dure el derecho de adquisición preferente que ostentará la Gerencia de Urbanismo/Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A. (EMVISESA), sobre las viviendas y anexos (garajes y trasteros) que se establezcan en los correspondientes Pliegos de Condiciones de cada uno de los concursos públicos que se convoquen.

6.- SUPERFICIE MÁXIMA DE LAS VIVIENDAS.

Las viviendas de Precio Tasado no podrán exceder de 90 m² de superficie útil como máximo, con carácter general y de 120 m² cuando se trate de viviendas destinadas a familiares numerosas, que podrá asignar el promotor hasta un máximo de un 15% de viviendas en cada promoción.

Se entiende por superficie útil de la vivienda la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, siempre que estén cubiertos, tales como terrazas, porches, tendedores, balcones u otros, hasta un máximo del 10 por ciento de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

Se entiende por superficie útil de trastero, servicios auxiliares e instalaciones complementarias, la del suelo de los mismos cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

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 discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de su minusvalía, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil en un 20 por ciento.

7.- PROHIBICIÓN DE DISPONER Y DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas de Precio Tasado y anexos (garajes y trasteros) vinculados que adquieran durante un plazo de VEINTE AÑOS, a contar desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación, pudiendo dejarse sin efecto esta prohibición de disponer por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados a juicio de esta Administración, mediante autorización de la Gerencia de Urbanismo o Ayuntamiento de Sevilla.

En el caso en que por dichas causas se deje sin efecto la prohibición de disponer, se constituye un derecho de adquisición preferente a favor de la Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A. (EMVISESA), sobre la vivienda que se pretenda enajenar, con limitación del precio de adquisición, por plazo de diez años a contar desde la concesión de la licencia de primera ocupación.

Su forma de ejercicio y efectos se determinará en los correspondientes Pliegos de Condiciones.

Tanto la prohibición de disponer como los derechos de adquisición preferente se recogerán en cada uno de los contratos y escrituras públicas de las viviendas y deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

10.- SELECCIÓN DE ADQUIRENTES DE LAS VIVIENDAS.

Bajo la tutela de la Gerencia de Urbanismo, la selección de los adquirentes de las viviendas la realizará el promotor actuante de acuerdo con las presentes normas o las complementarias que las desarrollen, respetándose en cualquier caso, los principios de publicidad, igualdad y concurrencia.

Preferentemente se usará el sorteo, a excepción de los cupos de reservas que se establezcan en los Pliegos del concurso en cada caso, para afectados por actuaciones urbanísticas, en el que los adjudicatarios de las viviendas serán propuestos por la Gerencia de Urbanismo.

11.- OBLIGACIÓN DEL PROMOTOR DE LAS VIVIENDAS A PRECIO TASADO.

Sin perjuicio de las labores de comprobación por la Gerencia de Urbanismo de los requisitos de los adjudicatarios, el promotor de una vivienda a Precio Tasado verificará el cumplimiento de los requisitos exigidos a los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas. El promotor certificará ante la Gerencia de Urbanismo el cumplimiento de los mismos.

El promotor de la actuación entregará en la Gerencia de Urbanismo la documentación de la que sea depositario, en la forma y plazos que se establezcan al efecto y a través del requerimiento que, en su caso, se le efectúe.

12.- SORTEO Y REGULACIÓN DE LA SELECCIÓN DE ADQUIRENTES.

Para la adjudicación de las viviendas y anexos (garajes y trasteros) vinculados se usará el sorteo con carácter general, que garantizará, la publicidad, la concurrencia y la igualdad.

Dicho sorteo se realizará bajo la supervisión de la Gerencia de Urbanismo y la asistencia de un fedatario público.

FASES DEL PROCEDIMIENTO DEL SORTEO:

1.- CONVOCATORIA: El promotor deberá iniciar el procedimiento del sorteo en el plazo máximo de seis meses a contar desde el otorgamiento de la licencia de obras, prorrogable por otros seis meses más, notificando la convocatoria a la Gerencia de Urbanismo.

La publicación de dicha convocatoria del sorteo deberá efectuarse en un periódico de los de mayor difusión del término municipal de Sevilla y en la página Web de la Gerencia de Urbanismo, con anuncio de la apertura del plazo de presentación de solicitudes para ser adjudicatario de las viviendas, que deberá tener una duración mínima de un mes, a contar desde la última de las publicaciones.

Previamente a la realización del sorteo, el promotor comunicará a la Gerencia de Urbanismo la fecha prevista para el mismo y solicitará la asistencia de un técnico de la Gerencia. A dicha solicitud acompañará la acreditación del cumplimiento del requisito de publicidad en prensa y la inscripción de la escritura pública de Declaración de obra nueva y División Horizontal en construcción de la promoción.

En el anuncio de la convocatoria se incluirán los datos siguientes, a los efectos de su homogeneización para los promotores de viviendas:

- Referencia relativa a la inclusión de la promoción en el Plan de Vivienda de la Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Sevilla (Período 2004-2007).

- Fecha de obtención de la licencia de obras.

- Número de viviendas, tipología, número de dormitorios y precio de venta , por

metro cuadrado útil de las mismas.

- Localización de la promoción (de forma que sea identificable por los ciudadanos).

- Reserva para cupos especiales, si los hubiera, así como cuantía.

- Requisitos para ser adjudicatario.

- Nombre del promotor.

- Oficina de información.

- Plazo y lugar para presentar las solicitudes.

- Metodología para el sorteo.

2.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.- REQUISITOS.

- Las solicitudes de quienes estén interesados en la adjudicación de una de las viviendas previstas en la adjudicación, se hará por duplicado (una para el solicitante y otra para el promotor) y se ajustará al Modelo que se acompaña al presente Pliego.

- Las solicitudes habrán de ser registradas por el promotor con constancia expresa de fecha y hora de registro. Estos datos figurarán en todos los ejemplares.

- Las solicitudes estarán debidamente firmadas por los aspirantes de las viviendas, junto con la documentación que le sea requerida para la acreditación de los requisitos exigidos para ser destinatario de la misma (sólo se admitirá una solicitud por unidad familiar).

Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes, el promotor realizará ante la Gerencia una declaración responsable por la que se certifique que aquellos ciudadanos interesados se les ha admitido solicitud de vivienda.

Junto con dicha declaración responsable se adjuntará relación de admitidos y excluidos para el sorteo, y número asignado a los admitidos por riguroso orden de fecha y hora de presentación de solicitud.

La relación de incluidos y excluidos se hará pública por el promotor con el número asignado a los admitidos para el sorteo.

En el supuesto de detectarse irregularidades en la solicitud de vivienda o duplicidad, comportará la anulación automática de TODAS las solicitudes que se presenten en tal sentido.

Si no se hubieran presentado solicitudes en número suficiente para cubrir todas las viviendas ofertadas, que reúnan los requisitos exigidos para ser adjudicatarios, el promotor lo comunicará, a los efectos de recabar, bien directamente a través de la Gerencia de Urbanismo o a través de EMVISESA, nuevas solicitudes para ser adjudicatarios de las mismas durante el plazo de un mes, antes de realizar el sorteo.

Si transcurrido ese plazo no hubiera solicitudes en número suficiente, el promotor adjudicará directamente a los solicitantes que reúnan los requisitos las viviendas ofertadas, y eximirá de la obligación de efectuar el sorteo al mismo,

procediendo a la elección de las viviendas por parte del solicitante por riguroso orden de solicitud de la misma, según conste en la solicitud de entrega al promotor.

3.- MECANISMO DEL SORTEO.

El promotor deberá notificar a la Gerencia de Urbanismo la fecha del sorteo, la cual se publicará por aquél mediante anuncio en uno de los diarios de mayor difusión del término municipal y a través de la página Web de la Gerencia de Urbanismo, con una antelación mínima de diez días a su celebración, indicando, lugar, fecha y hora de sorteo.

El sorteo consistirá en la extracción de un número de entre los establecidos por el promotor en la relación de las solicitudes admitidas para la adjudicación de las viviendas que indicará a partir del cual se iniciará la adjudicación de las mismas.

Por otro lado se determinará por sorteo el carácter ascendente o descendente numéricamente para la adjudicación (orden ascendente 1, 2, 3, 4...; orden descendente 10, 9, 8, 7....)

Llegado al final o principio de la lista, se dará la vuelta para proseguir la adjudicación.

Este mismo sistema y orden de adjudicación será de aplicación a los colectivos a los cuales se les haya reservado en las licitaciones viviendas por sus características singulares, tales como (familias numerosas, minusválidos, etc...)

Tras la celebración del sorteo, el promotor elaborará lista de turno para la elección y adjudicación de las viviendas, tras la cual se realizarán los contratos de compraventa de las viviendas.

Dicho turno de elección y adjudicación de las viviendas se publicará en la página Web de la Gerencia de Urbanismo a efectos de conocimiento público.

En el supuesto de no ser de interés las viviendas resultantes de la promoción, el promotor estará obligado a proseguir a la adjudicación conforme al orden de la lista de turno elaborada al tiempo del sorteo.

13.- RELACIÓN DE ADJUDICATARIOS.

El adjudicatario del concurso deberá presentar en esta Gerencia, finalizada la promoción, una relación de adjudicatarios de las viviendas con los siguientes datos:

- Nombre y apellidos
- D.N.I.
- Denominación de la vivienda y datos registrales de la misma.
- Fecha de formalización de la escritura pública de compraventa.
- Notario otorgante de la misma.

14.- AUTORIZACIÓN DE PERCEPCIÓN DE CANTIDADES A CUENTA DEL PRECIO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.

Los promotores de vivienda de Precio Tasado podrán percibir de los compradores o adquirentes durante el período de la construcción, la parte del precio que no haya de aplazarse en la venta de las viviendas, y como máximo, en cualquier caso, el 20 del precio de la vivienda, previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

A) Solicitud de autorización a la Gerencia de Urbanismo donde conste el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto. A dicha solicitud se acompañará:

- Certificación registral de la finca acreditativa de la libertad de cargas y gravámenes de la misma, salvo aquéllos constituidos en garantía de devolución de préstamos o anticipos concedidos para la construcción de las viviendas.
- Aval bancario suficiente que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, en caso de no finalizar las obras en los plazos fijados en el concurso público.
- Entidad de crédito y número de cuenta especial donde se ingresarán las cantidades anticipadas.
- Modelo del contrato de compraventa o adjudicación que se vaya a formalizar.

B) Presentación por el promotor de declaración responsable de:

- Que los adquirentes han suscrito el contrato de compraventa o adjudicación y en el mismo se ha hecho constar de manera indubitada la cuantía de las entregas a cuenta, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad de crédito donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor ante esta Gerencia.
- Que las cantidades anticipadas se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en la entidad de crédito establecida por el promotor a disposición del mismo, con distinción de cualquier otra clase de fondos que le pertenezcan.