

RESUMEN DEL PROCESO

Con los documentos que constituyen el Pliego y los anexos se regula la forma en la que se enajenan por parte de Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, SAU las 40 parcelas resultantes del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución UE/R5 “RINCONADA CENTRO” correspondiente al antiguo recinto ferial de La Rinconada.

Con el Pliego se pretende que todos los interesados que cumplan los requisitos puedan optar a adquirir una de estas parcelas con la máxima igualdad y transparencia. Para ello, el procedimiento constará de varias fases que exponemos a continuación:

1. Proceso de difusión y publicidad.
2. Apertura del plazo de presentación de solicitudes durante 30 días con la que los interesados manifiestan su interés en participar en el procedimiento para optar a la adquisición de una de las parcelas que se ofertan.
3. Verificación del cumplimiento de los requisitos para participar.
4. Asignación a cada participante de un número aleatorio con el que participarán en el sorteo y publicación de esa lista para posibles reclamaciones.
5. Realización del sorteo que definirá el orden en que cada participante optará a adquirir una parcela. Este sorteo será público y de él dará garantías de legalidad el Sr. Secretario del Ayuntamiento de La Rinconada.
6. Publicación del orden de las solicitudes establecido en base al sorteo.
7. Citación individual a los solicitantes en el orden establecido por el sorteo, para que elijan la parcela que quieren adquirir, depositen la garantía del 10% del precio correspondiente y firmen el contrato. Se citará hasta que todas las parcelas estén adjudicadas.
8. En el plazo máximo de seis meses desde la firma del contrato la parcela deberá estar completamente pagada y estar en disposición de firmar la escritura de compraventa.

9. Para las 12 parcelas pertenecientes a la Manzana RU-4 cuyo proyecto de urbanización aún está pendiente de iniciarse habrá unos plazos y condiciones especiales que se recogen en el Pliego.

La presentación de la solicitud es una muestra de la voluntad de adquirir una de las parcelas disponibles. No existirá ninguna obligación por parte del solicitante hasta el momento de firma del contrato de compraventa y entrega de la garantía establecida.

Si tras ser citado para elegir parcela antes de firmar el contrato algún interesado expresa su voluntad de no seguir adelante con el proceso, no tendrá ninguna penalización, pero perderá el derecho a seguir participando en esta venta.

Si por el contrario el desistimiento se produce una vez firmado el contrato y entregada la garantía, además del derecho a seguir participando en la venta, se perderá la garantía depositada.

La parcela deberá estar abonada completamente en el plazo máximo de 6 meses desde la firma del contrato. Si llegada esta fecha se requiere a algún comprador para ello y no da respuesta positiva, perderá la garantía depositada y cualquier derecho sobre la parcela señalada, quedando ésta de forma inmediata disponible para ser ofrecida a otro interesado siguiendo el orden del listado.

Es muy importante que cada participante evalúe personalmente su capacidad y solvencia para hacer frente a los pagos de la parcela en los plazos establecidos y para cumplir los hitos de tiempos máximos para llegar al fin último de tener su vivienda construida. Estos hitos se establecen en aras de evitar cualquier intento de inversión especulativa y de forma resumida son los siguientes:

- Firmar el contrato y entregar el 10% de reserva cuando se les cite de acuerdo con el listado a partir del sorteo.
- Pagar el precio más el IVA correspondiente y escriturar la parcela en un plazo máximo de 6 meses desde la firma del contrato.
- Obtener la licencia de obras para la construcción de la vivienda protegida en un plazo máximo de 2 años desde la escritura.
- Iniciar la construcción en un plazo máximo de 3 años desde la escritura de compraventa.

- Finalizar la construcción obteniendo el certificado final de obras y la calificación definitiva como vivienda protegida de Régimen General en un plazo máximo de 5 años desde la escritura de compraventa.

El incumplimiento de estos hitos puede dar lugar a que SODERIN ejecute sus derechos de tanteo y retracto en la operación, por lo que el comprador incumplidor perdería la parcela y además tendría que asumir sobrecostos.

Estas parcelas tienen como destino la autopromoción de su vivienda protegida por parte de los que resulten adquirentes. Por tanto, para poder optar a adquirirlas los interesados deben cumplir los mismos requisitos que se exigen para optar a una vivienda protegida en compra directa. Entre ellos, están los siguientes, como más importantes:

- Ser mayor de edad.
- No ser titular de una vivienda en propiedad, ni estar en posesión de alguna en virtud de un derecho real de uso o disfrute vitalicio.
- Acreditar que los ingresos de la unidad familiar del adquirente no superan los límites impuestos por la legislación para el tipo de vivienda que se va a promocionar. En este caso estos solares se destinan a la autopromoción de viviendas en Régimen General, por lo que el límite estipulado por Ley para este tipo de viviendas de acuerdo con el Plan VIVE 2020-2030 vigente es de 4 veces el IPREM. Aunque hay que tener en cuenta que los ingresos se corrigen o ponderan en función de las características de los miembros de la unidad familiar.

Ante cualquier duda recomendamos que se informe convenientemente y para ello cuenta con los técnicos de SODERIN para atenderle.

Tengan en cuenta además que:

- Las viviendas una vez construidas en los plazos máximos establecidos tienen que ser dedicadas la residencia habitual y permanente de sus titulares. Para ello deberá empadronarse en ellas y habitarlas.
- Independientemente de la superficie de la parcela, atendiendo a la normativa sobre vivienda protegida, la superficie útil máxima de la vivienda que se construya en ella no puede superar los 90 m² a lo que se puede sumar en función de lo que permita la ocupación un garaje de hasta 25 m² y trastero y anejos de hasta 8m².

- La venta de estas parcelas está sujeta al IVA del 21%, por lo que a la hora de efectuar sus cálculos deben contar con que el precio establecido se incrementa con este impuesto.
- En el Pliego se establece que todos los gastos inherentes a la operación, como son los derivados de la Notaría, Registro de la Propiedad, plusvalía u otros que se generen serán por cuenta del comprador.