

**PROGRAMA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CON DESTINO A LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE EMSISA, EMPRESA MUNICIPAL, S.A.**

El acceso a la vivienda, establecido como un derecho constitucional, sigue siendo un reto para toda la sociedad española. Una de las medidas para paliar este problema es el incremento del parque público de vivienda articulado a través de diferentes programas e iniciativas estatales, autonómicas y locales. A tal fin, el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 así como el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, contienen un programa de incremento del parque público de alquiler, mediante la adquisición de viviendas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso.

La adquisición de las viviendas se realizará mediante llamamiento público para que las personas física y jurídicas que dispongan de inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas definidas en las bases de la convocatoria, puedan ofrecerlas para su compra con destino a la ampliación del parque público de viviendas en régimen de alquiler.

Las viviendas adquiridas con este fin se destinarán a las unidades familiares que se encuentren en una situación socioeconómica más desfavorecida inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Chiclana de la Fra.

EMSISA Empresa Municipal S.A., es medio propio del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera y sirve como instrumento estratégico en la política de vivienda y gestión urbanística de suelo en la localidad. En concreto, de conformidad con el artículo 3.1 de sus Estatutos, son funciones propias de la entidad:

"D).- La promoción y arrendamiento de todo tipo de viviendas, en especial viviendas con cualquier tipo de protección contempladas en la legislación estatal y autonómica; incluyéndose la adjudicación de éstas; así como la gestión del patrimonio constituido por dichas viviendas.

E).- Adquisición de inmuebles, construcción, promoción y gestión de todo tipo de edificaciones y obras, tanto de iniciativa propia como pública."

Considerando que es posible ampliar el número de viviendas disponibles en el municipio, a través de la adquisición de viviendas por EMSISA con destino al alquiler social, se articula el presente programa.

1. OBJETO

El objeto del programa es la adquisición por EMSISA del pleno dominio de viviendas situadas en el casco urbano del término municipal, que reúnan los requisitos técnicos y jurídicos establecidos en el mismo, con la finalidad de ampliar el parque público de viviendas en alquiler en la localidad y su posterior destino a sectores de población con dificultades para acceder a la vivienda.

Este programa se articula mediante llamamientos públicos a personas físicas y jurídicas interesadas o con potencial interés en vender la vivienda sobre la que ostentan el pleno dominio, en buen estado de habitabilidad u objeto de rehabilitación en las condiciones establecidas, a cambio de una contraprestación económica mediante contrato de compraventa por el que se traspaese el pleno dominio del inmueble a EMSISA.

2. DOTACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIACIÓN

El programa deberá contar con una partida presupuestaria anual que se publicará con cada convocatoria.



EMSISA

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

PROGRAMA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CON DESTINO A LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE EMSISA

El presupuesto aprobado para el presente programa asciende a CIEN MIL EUROS (100.000 €) para la anualidad 2024, ampliable hasta 800.000 €.

La inversión en rehabilitación y mejoras necesarias para recuperar la habitabilidad de las viviendas adquiridas será con cargo a fondos propios de EMSISA. Se 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 noventa mil euros (90.000 €), 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.

3. PROCEDIMIENTO

La adquisición de los inmuebles se realizará por **adjudicación directa** mediante procedimiento negociado, que tendrá lugar en todo caso, cuando las características del inmueble lo hagan especialmente idóneo en el mercado inmobiliario, dada la escasez de la oferta de viviendas para adquirir y en particular, la dificultad de encontrar inmuebles ofertados a un precio que permita la administración eficiente de los fondos públicos. Todo ello para la finalidad que se persigue, que no es otra que la de aumentar el parque público de viviendas destinados al alquiler social.

Las personas, físicas o jurídicas, interesadas en participar en el proceso, podrán presentar una o más viviendas, siempre que sean de su propiedad o, en su caso, tengan poder o representación suficiente para disponer de las mismas.

El estudio de las viviendas ofertadas se llevará a cabo siguiendo el orden de prelación determinado por la fecha de presentación de las solicitudes.

De cada solicitud, se realizará el análisis de los requisitos establecidos en el programa para la propiedad y para la vivienda. Sólo aquellas viviendas que obtengan informe favorable a la adquisición, serán tasadas por técnico competente, y posteriormente EMSISA realizará una oferta de compra a la propiedad. Será la propiedad quien acepte o rechace continuar en el proceso. En caso de aceptación de la oferta, se formalizará escritura pública de compraventa con las personas propietarias de las viviendas correspondientes.

4. DESTINO DE LAS VIVIENDAS

EMSISA destinará las viviendas al alquiler social a personas, unidades familiares o unidades de convivencia inscritas en el Registro Municipal de Demandante de Viviendas Protegidas (RMDVP) de Chiclana de la Fra. El contrato de alquiler con la persona inquilina seleccionada tendrá una duración de un año, prorrogable anualmente hasta siete, siempre que se cumplan las condiciones pactadas.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS A ADQUIRIR



Las viviendas deberán estar localizadas en el casco urbano del término municipal de Chiclana de la Frontera y habrán de reunir obligatoriamente, tanto las viviendas como, en su caso, los edificios que las albergan, las siguientes características materiales mínimas a la fecha de presentación de la solicitud:

- Estar localizadas dentro del ámbito territorial municipal señalado en el mapa **ANEXO V**. Quedando expresamente excluidas del presente programa las viviendas en situación de fuera de ordenación, las viviendas ilegales o afectadas por expediente de disciplina urbanística.
- Las viviendas pueden ser de nueva construcción o de segunda mano.
- Las viviendas han de estar en buen estado de conservación, habitabilidad y/o e condiciones para el uso al que se destinan. En caso de que precisen obras de acondicionamiento o reforma para su conservación y/o habitabilidad éstas no podrán superar el 50% del valor de tasación de la vivienda, con el límite de 15.000 €.
- Informe de habitabilidad favorable emitido por técnico competente, o cédula de habitabilidad vigente, o licencia de primera ocupación, en el caso de que se disponga de alguno de estos documentos, o solicitud a la Delegación de Urbanismo. En el supuesto de viviendas que en la fecha de la solicitud de participación en el programa no contaran con esta documentación, EMSISA podrá optar por hacerse cargo de solventar el cumplimiento de este requisito, a criterio exclusivo de la entidad, en función de cada supuesto particular.
- Las viviendas han de tener una superficie mínima construida de 45 m², incluyendo la parte proporcional de las zonas comunes. Quedarán excluidas aquellas viviendas de superficie útil inferior a 40 m². La superficie considerada será la que conste en el Registro de la Propiedad.
- Contar, como mínimo, con un dormitorio independiente, cocina, salón (pudiendo estar unido a la cocina) y un baño, además de sistema de agua caliente.
- Disponer de informe favorable de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), si fuera necesario.
- Cualquier anexo y/o garaje ofertado con la vivienda deberá estar vinculado a la misma, debiendo estar situado en la misma edificación en que la vivienda se localice. Estos anejos se valorarán en el precio de adquisición y se integrarán en la compraventa conjuntamente con las viviendas.
- 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 caso de que dicho certificado no sea aportado con la solicitud de venta o conforme a lo establecido en la cláusula novena del presente programa, ésta será obtenido por EMSISA, a costa del vendedor, descontando su importe del precio de venta de la vivienda establecido en la escritura de compraventa.
- Contar con dotación de suministro de energía eléctrica, suministro domiciliario de agua y sistema de evacuación de aguas residuales conectadas a la red municipal.
- Reunir las condiciones de seguridad estructural, de accesibilidad y de habitabilidad o, en este último caso, en condiciones de obtenerlas con la rehabilitación que se pueda realizar.
- El edificio en el que se ubique la vivienda ofertada estará en buen estado de conservación, accesibilidad, habitabilidad y mantenimiento.
- En caso de estar amuebladas, la tasación podrá considerar este valor, incrementándose el valor del inmueble conforme a la valoración que los técnicos realicen del mobiliario y equipamiento incluidos. EMSISA podrá solicitar a la parte vendedora, si así lo considera necesario, el desalojo de manera gratuita, completo o parcial antes de la formalización de la escritura pública de compraventa, de cualquier enser que tuviera la vivienda.
- La vivienda se entregará con las calidades constructivas y las instalaciones reflejadas en el informe de tasación realizado o contratado por EMSISA, para valorar la oferta. 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, EMSISA 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 EMSISA pueda realizar una inspección ocular en su interior para realizar las comprobaciones oportunas.

**PROGRAMA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CON DESTINO A LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE EMSISA**

- Las viviendas deberán estar al corriente de los gastos de la comunidad de propietarios y, en su caso, al corriente en el pago de los suministros (gas, agua y electricidad, y cualquier otro) si éstos estuvieren dados de alta, así como al corriente de todos los impuestos o tributos estatales, autonómicos y locales que las graven, particularmente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
El cumplimiento de estos requisitos deberá constar acreditado en el expediente antes de la formalización de la escritura pública de compraventa.
- El edificio donde se localicen las viviendas deberá estar constituido en régimen de propiedad horizontal, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y al corriente de sus obligaciones; salvo que se trate de una vivienda unifamiliar.
- Las viviendas deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de la persona/s titular/es que concurran en el procedimiento, libre de cargas y gravámenes, y en condiciones jurídicas que permitan su escrituración e inscripción registral.
Sin perjuicio lo expuesto, no será obstáculo para la presentación de la solicitud de venta la existencia de cargas y/o gravámenes sobre las viviendas, reservándose EMSISA 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, precaristas y ocupantes, con o sin título jurídico habilitante para ello.
- Las viviendas protegidas deberán contar con las autorizaciones preceptivas para su transmisión, emitidas por los Organismos competentes al efecto.

Además de los requisitos mínimos indicados, para la formalización de la escritura pública de compraventa, las viviendas y anejos, en su caso, deberán encontrarse libres de cargas y gravámenes, habiéndose de encontrar cancelados o cancelarse simultáneamente a la venta cualquiera de dichas anotaciones.

El incumplimiento de alguno de los requisitos antedichos será causa automática de exclusión de la participación de la vivienda en el procedimiento.

6. PRECIO DE ADQUISICIÓN Y FORMA DE PAGO

El precio máximo de adquisición de las viviendas, incluyendo en su caso anejos, que tras el proceso anterior cuenten con informe favorable previo para su adquisición, por cumplimiento de los anteriores requisitos técnicos y jurídicos, no podrá superar el precio de tasación, y en cualquier caso, no podrá ser superior a noventa mil euros (90.000,00 €) impuestos excluidos (IVA y AJD o ITP, según corresponda).

Así, el precio de adquisición de la vivienda admitida, incluyendo anejos en su caso, vendrá determinada por el importe que sea menor de entre las siguientes cuantías:

- a) La oferta económica contenida en la propuesta formulada por el interesado conforme al **ANEXO III**.
- b) El valor de tasación de la vivienda, y anejos en su caso.

El precio acordado se abonará por EMSISA a la parte vendedora en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa ante notario, mediante transferencia bancaria. En el caso de que el inmueble esté gravado con carga hipotecaria, se estará a lo dispuesto en el apartado 5.

7. PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Las personas solicitantes presentarán la documentación a partir de la fecha que se indique en el anuncio de convocatoria del programa, que será publicado en el web de EMSISA. El plazo de presentación de documentos permanecerá abierto mientras anualmente se dote presupuestariamente el programa.



Asimismo, desde el día siguiente a la apertura de la convocatoria, las personas interesadas en participar en el presente programa, podrán hacer las consultas que estimen oportunas, o solicitar información y/o documentación, a través del correo electrónico: contratacion-emsisa@chiclana.es

Podrán ser publicadas en la página web de EMSISA, aquellas aclaraciones a las consultas y cuestiones planteadas por las personas solicitantes en relación con el presente programa.

Las solicitudes serán estudiadas por orden de fecha y hora de presentación hasta el agotamiento de los fondos. La presentación de las solicitudes en ningún caso ofrece derecho alguno de compra al solicitante. En el caso de solicitudes defectuosas o incompletas que requieran subsanación, se considerará como fecha de presentación aquella en la que la solicitud quede correctamente formalizada y completada, conforme al formulario y documentación necesaria en cada caso.

En caso de que se agote el presupuesto asignado para cada anualidad, podrán seguir registrándose solicitudes en lista de reserva provisional que serán atendidas por riguroso orden de entrada, supeditadas a que se produzcan desestimaciones o desistimientos de las solicitudes de participación previas que pudieran liberar presupuesto para cada anualidad, o a que se produzcan ampliaciones del presupuesto destinado al programa. En ningún caso la presentación de una solicitud a la lista de reserva provisional generará derecho alguno para las personas interesadas hasta que no se apruebe por el órgano de contratación el informe favorable de su solicitud.

Las solicitudes para la adquisición de viviendas por parte de EMSISA se presentarán, única y exclusivamente de forma presencial o por mensajería, dentro del plazo señalado, en la sede social de EMSISA sita en calle la Plaza, 3, 4º nivel, de Chiclana de la Frontera. A los efectos indicados, la dirección de EMSISA es la siguiente:

EMSISA, EMPRESA MUNICIPAL, S.A.
Programa Adquisición Viviendas
Calle La Plaza, 3 – 4º nivel
11130 - Chiclana de la Fra.

8. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

8.1. Documentación de carácter general

Los interesados en la participación en la presente convocatoria deberán presentar la documentación que se relaciona a continuación:

- **ANEXO I:** "Solicitud de participación y declaración responsable".
- **D.N.I** o, para el caso de personas jurídicas, **escritura de constitución** inscrita en el Registro Mercantil
- En caso de representante legal, escritura de **poder y DNI** del representante.
- **ANEXO II:** "Declaración responsable sobre la tipología y características de la vivienda"
- **Nota simple** de la vivienda y sus anejos, en su caso, con una antigüedad máxima de tres (3) meses respecto de la presentación de la solicitud.

Las personas 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, EMSISA podrá requerir la exhibición del documento original para su cotejo con la copia presentada.

Todos los documentos deberán ir firmados por todas y cada una de las personas 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 la persona interesada de la totalidad de las cláusulas de este programa, sin salvedad o reserva alguna.

Asimismo, su presentación no crea derecho alguno a favor de la persona solicitante, que no lo adquirirá respecto a EMSISA mientras no se haya formalizado la compraventa en escritura pública.

8.2. Documentación relativa a la proposición económica

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el **ANEXO III** del presente programa, que no podrá superar el precio máximo indicado. En caso de discrepancia entre la oferta económica expresada en números y la expresada en letra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, en la medida en que de los documentos que componen la proposición no se desprenda otra cosa. Esta proposición económica deberá estar firmada por quien tenga facultades para realizarla. No se admitirán ofertas de compras condicionadas.

En el caso de que sean varias las personas titulares de la vivienda, tanto los modelos de declaraciones del apartado 8.1 como los del 8.2 deberán firmarse bien por la persona propietaria que ostente la representación suficiente del resto de las personas cotitulares, bien por todas las personas propietarias en caso de no contar con la debida representación.

9. EVALUACIÓN DE LA SOLICITUD

Presentada la documentación indicada en el apartado anterior, se trasladará ésta a los correspondientes departamentos de EMSISA que por razón de la materia corresponda su examen y estudio.

Si se observasen defectos u omisiones subsanable en la documentación presentada, lo comunicarán a las personas interesadas, concediéndose un plazo no superior a siete (7) días hábiles para su subsanación. Si en el plazo concedido no procediera a la subsanación de la documentación, se procederá su exclusión definitiva del procedimiento.

Las viviendas admitidas serán visitadas por personal técnico de EMSISA, que comprobará si éstas cumplen con los requisitos establecidos en el apartado 5 del programa, así como en su caso, estimar el coste de las obras de acondicionamiento o reforma. En caso de reunir los requisitos técnicos indicados, EMSISA solicitará a su cargo la realización de la tasación oficial del inmueble, por sociedad experta independiente homologada. Una vez elaborada la tasación, el personal técnico de la entidad examinarán la proposición económica de las viviendas admitidas. La mera presentación de la solicitud de participación en el programa, supone la autorización por parte de la persona solicitante a que los técnicos puedan realizar las visitas correspondientes a la vivienda con el objeto exclusivamente a dar cumplimiento de las presentes bases.

Comprendiendo todos los extremos indicados, concurrencia o no de los requisitos técnicos y jurídicos, precio de tasación y coste de obras de acondicionamiento o reforma, en su caso, se emitirá un **informe técnico con propuesta favorable o desfavorable** a la adquisición de la vivienda, y se dará traslado del mismo a la Dirección Gerencia, para que emita la correspondiente resolución.

La resolución se notificará fehacientemente a la persona interesada, trasladándole en su caso, el precio de adquisición de la vivienda admitida para su aceptación, dentro del plazo de quince (15) días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que la hubiera recibido. En el caso de que la persona propietaria no acepte o no conteste dentro del plazo establecido, se entenderá que desiste del procedimiento.

EMSISA irá emitiendo resoluciones siguiendo el orden cronológico de entrada conforme a lo dispuesto en la cláusula tercera, siempre que exista crédito suficiente para cubrir el importe de la misma. De forma que, si el crédito disponible es insuficiente para realizar la oferta a la parte vendedora que por orden le corresponde,



saltará el turno a la siguiente por orden de entrada siempre que exista crédito que cubra el valor de la oferta de ésta, en caso contrario saltará el turno a la vendedora siguiente, y así, sucesivamente.

Las personas solicitantes cuya oferta se hubiera resuelto favorablemente, cuya venta tenga que posponerse por insuficiencia de crédito en el programa, no tendrán derecho a reclamación indemnizatoria alguna en el supuesto de que EMSISA 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.

10. ACEPTACIÓN O DESISTIMIENTO DE LA OFERTA

En caso de que la persona interesada acepte la propuesta trasladada en la resolución de la Gerencia, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que se hubiera notificado, deberá presentar en el Registro General de Entrada de EMSISA o por correo electrónico en la dirección contratacion-emsisa@chiclana.es, la siguiente documentación:

1. **ANEXO IV:** modelo de aceptación de la oferta, firmado por todas las personas titulares de la vivienda o, en su caso, apoderadas, con indicación del D.N.I de cada una y fechado.
2. En su caso, certificado de la presidencia de la comunidad de propietarios o de la administración de la misma, de encontrarse al corriente en los pagos de cuotas comunitarias.
3. Informe de habitabilidad favorable emitido por técnico competente, o cédula de habitabilidad vigente, o licencia de primera ocupación, en el caso de disponer de alguno de ellos, o solicitud a la Delegación de Urbanismo en el supuesto de haberla presentado.
4. Justificantes de pago de las tres (3) últimas facturas de los suministros (gas, agua y electricidad) si éstos estuvieren dados de alta, o en su caso boletín de instalaciones si no lo estuvieren.
5. Certificado de Inspección Técnica de Edificios (ITE) favorable, en caso de que sea obligatorio.
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 EMSISA a costa del vendedor, descontado su importe del precio de la vivienda establecido en la escritura de compraventa.

El precio del certificado de eficiencia energético obtenido por EMSISA será de ciento cincuenta euros (150€) impuestos excluidos.

7. En el caso de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá aportarse el documento que autorice la venta de dicha vivienda.
8. Fotografía, planos y cualquier otro documento que aporte información sobre el estado del inmueble que se oferte.

Una vez la parte vendedora acepta la propuesta, esta será vinculante tanto para EMSISA como para la parte interesada.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento con la aceptación y toda la documentación en el plazo señalado, o en el caso en que ésta no corresponda con lo declarado o requerido en el programa y específicamente en su apartado 5, se entenderá que la persona interesada desiste de la solicitud de adquisición presentada en dicha anualidad.



Si la parte vendedora desistiera por cualquier causa se le impondrá una penalización de seiscientos euros (600 €) en concepto de daños y perjuicios. En consecuencia, la aceptación por la parte vendedora de la oferta de compra no puede ser retractada o modificada.

Analizada la documentación requerida, la Dirección Gerencia de EMSISA procederá a emplazar a la parte vendedora para la formalización mediante escritura pública de la compraventa, dentro del plazo máximo de dos (2) meses desde la recepción de la notificación de la resolución de la Dirección-Gerencia aceptando la oferta.

11. ÓRGANOS COMPETENTES

Será competente para la aprobación del programa y la financiación del mismo en la cuantía destinada por EMSISA, el Consejo de Administración de la entidad.

Será competente para aprobar el gasto, la persona responsable del área económico financiero de EMSISA.

Será competente para resolver las solicitudes de enajenación de viviendas sujetas al presente programa, la Dirección Gerencia de EMSISA, órgano de contratación de la entidad.

Asistirá a la Dirección Gerencia en el análisis de solicitudes, alegaciones y documentación presentada el personal adscrito a los Departamentos Técnico y de Contratación y Patrimonio de EMSISA, que conformarán el órgano de asistencia al órgano de contratación.

12. FORMALIZACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA

El contrato se perfecciona con su formalización en escritura pública, que tendrá lugar en un plazo no superior a tres (3) meses a contar desde la notificación por EMSISA a la parte vendedora de la emisión de informe favorable para la adquisición por la entidad.

Cumplimentada la entrega completa de la documentación señalada en el apartado anterior, la parte vendedora deberá concurrir en el lugar, día y hora señalados en la notificación que se le efectúe por parte de EMSISA, para comparecer ante el Notario adscrito en turno a EMSISA. La falta de comparecencia por la parte vendedora en la fecha señalada para la formalización ante notario de la escritura pública de compraventa supondrá el desistimiento de la solicitud de adquisición presentada.

Para la firma de la escritura es requisito imprescindible que las viviendas estén libres de cargas ya sean hipotecarias, concursales o de cualquier otra índole, no procediéndose a la firma de la escritura pública en el supuesto de que los inmuebles no se encuentren libre de dichas cargas. Con carácter previo a la firma de dicha escritura será comprobado por EMSISA que la vivienda se encuentra en las mismas condiciones en que estaba cuando fue tasada.

Si llegada la fecha de la firma de la escritura pública, la situación física y/o jurídica del inmueble hubiera cambiado al respecto de aquella que concurría en el momento de tasación, EMSISA podrá rechazar la solicitud de adquisición presentada cuando no se cumplan las condiciones que rigen este programa, conllevando la exclusión del procedimiento.

La parte vendedora se compromete y obligan a realizar, a su cargo, cuantas escrituras de subsanación, rectificación y cualesquiera otras fueran precisas para la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Con antelación suficiente a la formalización en escritura pública notarial de la transmisión de la vivienda a favor de EMSISA, los técnicos de EMSISA se personarán con la parte vendedora 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 de la parte vendedora 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 seiscientos euros (600 €).

No se procederá a la formalización de la escritura con aquellas personas vendedoras que no sean titulares registrales de los bienes o, en su caso, no cuenten con poder de representación suficiente, siendo imputables a éstas 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, EMSISA podrá revocar la oferta de compra y desistir de la compraventa y en consecuencia, EMSISA quedará liberada de la obligación de realizar la contraprestación y de la formalización de la escritura, siendo imputable 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 seiscientos euros (600 €) para la parte vendedora 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 EMSISA a realizar dichas gestiones.

13. ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

La parte vendedora se obliga a la entrega y saneamiento del inmueble objeto de adquisición, de acuerdo con el artículo 1461 y siguientes del Código Civil.

El inmueble se entregará como cuerpo cierto, incluyendo todos los elementos inherentes al mismo. Asimismo, EMSISA comunicará a la parte vendedora si habrá de dar de baja los contratos de suministros de la vivienda a su costa o si deberá mantenerlos, asumiendo EMSISA 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 de compraventa en que se entregará la posesión de la misma, entregando a su vez la parte vendedora las llaves a EMSISA quien procederá a la ocupación efectiva del inmueble.

14. SUMINISTROS.

EMSISA indicará a las personas titulares de las viviendas de procedencia, en su caso, del mantenimiento de los suministros por su parte 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 máximo de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Las facturas abonadas por las personas vendedoras, correspondiente a los suministros de las respectivas viviendas, desde la fecha del referido otorgamiento hasta el efectivo cambio de titularidad, serán reintegradas por EMSISA en el plazo de sesenta días (60) 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 periodo de liquidación incluya días anteriores a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa será abonadas descontando la parte proporcional de dichos días.



15. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMPRAVENTA

Las compraventas derivadas del presente programa tendrán naturaleza jurídica privada, encontrándose excluidos del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; en tal consideración el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan con ocasión de las mismas. EMSISA y la parte vendedora, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles, aceptan expresamente la sumisión a los Juzgados y Tribunales que tengan sede en Chiclana de la Frontera.

La inclusión en el presente programa para la adquisición 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 cláusulas.

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, LCPS).

EMSISA 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 cláusulas que rige este programa para adquisición de viviendas, está sometido al derecho privado, cuya preparación y adjudicación se regirá por lo dispuesto en las presentes cláusulas, 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 mismas, 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 cláusulas que regulan el presente programa, sometiéndose igualmente a la documentación que se presente con el motivo del mismo.

La parte solicitante queda vinculada por la oferta de venta de la vivienda que ofrezca, o en su caso, la oferta que acepte. 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 EMSISA, notificándose la correspondiente resolución a cada persona solicitante de manera individualizada.

16. RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente programa, así como de los términos de la solicitud presentada, podrá dar lugar a la resolución del contrato de compraventa con los requisitos establecidos en la legislación. Asimismo, serán causas de resolución del contrato de compraventa las previstas en el Código Civil.

17. IMPUESTOS Y GASTOS

En el caso de que la compraventa esté sujeta al **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales** el importe que corresponda liquidar por este impuesto será deducido de la partida presupuestaria del programa, como gasto a asumir por EMSISA.



Si la operación se encontrara sujeta al **Impuesto sobre el Valor Añadido**, la parte vendedora deberá emitir la factura correspondiente; en este caso el importe correspondiente al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados será deducido de la partida presupuestaria del programa, como gasto a asumir por EMSISA.

El impuesto de **plusvalía** habrá de ser liquidado por la parte vendedora. Adicionalmente, los gastos notariales y registrales que genere la elevación a escritura pública de la compraventa de la vivienda y anejos, en su caso, así como su inscripción a favor de EMSISA serán asumidos por las partes según ley.

El impuesto de bienes inmuebles de la anualidad en curso será satisfecho íntegramente por la parte vendedora.

18. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De acuerdo con lo establecido en el RGPD 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de Diciembre de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, por medio del presente pliego se informa a las personas licitadoras que los datos de carácter personal obtenidos mediante la presentación de la documentación correspondiente serán incorporados para su tratamiento en el fichero "contratación" responsabilidad de EMSISA, como responsable del tratamiento y como tal lo aceptan conjuntamente con el resto de bases legales en el momento de presentación de oferta, en base a la presente información.

EMSISA Empresa Municipal, S.A. está legitimada para el tratamiento, en base al cumplimiento de una obligación legal, como empresa municipal encargada de presentar y de publicar un procedimiento de licitación. Asimismo, cuenta con el consentimiento prestado por la persona licitadora en el momento de la aceptación de las bases legales, incluyendo el tratamiento informado.

Dicha finalidad está basada en la gestión administrativa, contable y fiscal, fines de interés público basados en la legislación vigente y la ejecución del contrato en el que la persona interesada es parte o para la aplicación de medidas precontractuales.

Los datos personales de los solicitantes serán comunicados, en su caso, a las autoridades de control, fiscalización, auditoría y supervisión.

Sus datos serán conservados durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se han recabado y para determinar la posible responsabilidad que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos.

Según la legislación mencionada en materia de protección de datos, se podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación de tratamiento, portabilidad y oposición dirigiendo un escrito a: Calle La Plaza núm. 3, 4º Nivel, 11.130 de Chiclana de la Frontera, o poniéndose en contacto con nuestro Delegado de Protección de Datos mediante el envío de un correo electrónico a contratacion-emsisa@emsisa.chiclana.es. Les informamos que igualmente pueden presentar reclamación en su caso de disconformidad ante la Agencia Española de Protección de Datos en: www.aepd.es.

**ANEXO I - SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN Y DECLARACIÓN RESPONSABLE**

1. DATOS DEL TITULAR/ES DEL INMUEBLE Y DE SU REPRESENTANTE LEGAL			
NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL DEL/LOS TITULAR/ES:		N.I.F.:	
REPRESENTANTE LEGAL (<i>en su caso</i>):		N.I.F.:	
PODER DE REPRESENTACIÓN (<i>en su caso</i>):			

2. DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES	
NOMBRE Y APELLIDOS:	
DOMICILIO:	
TELÉFONOS:	
CORREO ELECTRÓNICO:	

3. DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA VIVIENDA:	
DIRECCIÓN:	
REFERENCIA CATASTRAL:	
NÚM. FINCA REGISTRAL:	

4. DATOS IDENTIFICATIVOS DE ANEJOS (<i>en su caso</i>):			
GARAJE	REFERENCIA CATASTRAL:		NÚM. FINCA REGISTRAL:
TRASTERO	REFERENCIA CATASTRAL:		NÚM. FINCA REGISTRAL:

DECLARA bajo su responsabilidad que, tanto personalmente, como en su caso, la entidad a la que representa:

- Que conoce la convocatoria pública para adquisición de viviendas con destino a la ampliación del parque público de viviendas en alquiler de EMSISA y me encuentro interesado/a en presentar solicitud de participación en la misma, para la venta de la vivienda de la que acompaña la documentación exigida a tales efectos.
- Que dispone de la capacidad para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos, en particular, para el de compraventa.
- Que no se encuentra comprendida en ninguna de las circunstancias que excluyen de la contratación administrativa conforme a los artículos 71 y 72 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público ni ha solicitado o está declarada en concurso, ni ha sido declarada insolvente en cualquier procedimiento, ni sujeta a intervención judicial o inhabilitada conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, ni tampoco incurre en los supuestos previstos en la normativa sobre incompatibilidades.
- Que se encuentra al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias con el Estado y con la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social, comprometiéndose a su acreditación mediante las correspondientes certificaciones emitidas por los organismos competentes referidas al mes anterior a la fecha en que, en su caso, fuere requerido para ello.



PROGRAMA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CON DESTINO A LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE EMSISA

- Que conoce y acepta incondicionalmente la totalidad del contenido del programa, sin salvedad alguna y, que en caso de quedar en la lista de reserva, la efectiva adquisición de la vivienda queda condicionada a la existencia de crédito suficiente, conociendo que no tendrá derecho a reclamación alguna en este supuesto.

Asimismo, DECLARA bajo su responsabilidad sobre la vivienda descrita:

- Que es de su propiedad o, en su caso, que ostenta facultades de disposición suficientes sobre ella, y que ésta cumple los requisitos exigidos en el programa para la adquisición de viviendas con destino a la ampliación del parque público de viviendas en alquiler de EMSISA, cuyo contenido manifiesta conocer y aceptar plenamente.
- Que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad a su nombre, o al de la persona a la que representa, y que tiene, en este caso, poderes suficientes sobre la misma.
- Que no existe limitación para la transmisión de la propiedad de la vivienda, de conformidad con la normativa vigente, incluida la normativa de vivienda protegida.
- Que se encuentra libre de cargas o gravámenes, de forma que permitan su inmediata venta e inscripción en el Registro de la Propiedad, o lo estarán con anterioridad a la firma de la escritura. Y, que está libre de personas arrendatarias, precaristas y ocupantes, con o sin título jurídico habilitante para ello.
- Que se halla al corriente de pago de los gastos de comunidad y suministros (agua, gas y electricidad), así como de los tributos y tasas municipales. En caso contrario, lo estarán con anterioridad a la formalización del contrato de compraventa en escritura pública. Asimismo, declara que de encontrarse en alta los suministros descritos, asume la obligación de mantenerlos en situación de alta hasta que por parte de EMSISA se proceda a efectuar el cambio de titularidad de estos.
- Que se halla al corriente del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), o lo estarán con anterioridad a la firma de la escritura.
- Que no tiene abierto expediente en materia de disciplina urbanística.

En virtud de lo anterior, **SOLICITA:**

Se admita la presente solicitud, junto a la documentación que la acompaña, para la participación en la convocatoria pública para la adquisición de programa para la adquisición de viviendas con destino a la ampliación del parque público de viviendas en alquiler de EMSISA, Empresa Municipal, S.A.

En _____, a __ de _____ de _____

Firmado:

**ANEXO II - DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE LA TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA**

D./Dña. _____, con DNI número..... en nombre propio/en nombre y representación de _____, con NIF.....,

DECLARA bajo su responsabilidad:

Que enterado/a de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el programa para la adquisición de viviendas con destino a la ampliación del parque de viviendas en alquiler de EMSISA, está interesado/a en la venta de la vivienda que presenta las siguientes características:

DIRECCIÓN:		
FINCA REGISTRAL:		
REFERENCIA CATASTRAL:		
N.º DE DORMITORIOS:		
N.º DE BAÑOS:		
COCINA CON EQUIPAMIENTO BÁSICO:	Sí/No (marcar lo que proceda)	(Señalar medio que proceda) Cocina de gas ciudad/butano/eléctrica/mixta
AGUA CALIENTE:	Sí/No (marcar lo que proceda)	(Señalar medio que proceda) (gas/butano/eléctrico/centralizada, etc.).
CALEFACCIÓN:	Sí/No (marcar lo que proceda)	(Señalar medio que proceda) (gas/butano/bomba calor/centralizada, etc.).
En caso de edificio,	N.º de plantas: ____	N.º de viviendas por planta: ____
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²):		
SUPERFICIE ÚTIL (M ²):		
ASCENSOR:	Sí/No (marcar lo que proceda)	
GARAJE:	Sí/No (marcar lo que proceda)	
TRASTERO:	Sí/No (marcar lo que proceda)	
VIVIENDA PROTEGIDA:	Sí/No (marcar lo que proceda)	Año de calificación (en su caso):
Informe ITE:	Sí/No (marcar lo que proceda)	Fecha de emisión (en su caso):
Certificado de Eficiencia Energética:	Sí/No (marcar lo que proceda)	Fecha de emisión (en su caso):
Cargas registrales:	Indicar tipo:	
Cuantía pendiente de pago:		
Gastos de comunidad €/mes:		
Aporta fotografías, planos u otro documento el estado del inmueble:	Sí/No (marcar lo que proceda)	
Otros datos de interés:		

En _____, a __ de _____ de _____

Firmado:



EMSISA

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

PROGRAMA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CON DESTINO A LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE EMSISA

ANEXO III – PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./Dña., con DNI número..... en nombre propio/en nombre y representación de, con NIF.....,

DECLARA

Que enterado/a de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el programa para la adquisición de viviendas con destino a la ampliación del parque de viviendas en alquiler de EMSISA, está interesado/a en la venta de la vivienda de su propiedad, a la entidad convocante ofertándole el siguiente precio de adquisición:

Dirección completa:	
Finca registral:	
Referencia catastral:	
Precio de venta (incluyendo anejos) Sin Impuestos	_____ [en letra] Euros (_____[en número] €)

Lo que declaro a los efectos previstos en las bases de esta convocatoria, y para que así conste suscribo la presente proposición.

En _____, a __ de _____ de _____

Firmado:

**ANEXO IV - ACEPTACIÓN DE LA OFERTA.**

D./Dña., con DNI número..... en nombre propio/en nombre y representación de, con NIF..... haciendo constar los siguientes datos de contacto a efectos de la recepción de las correspondientes notificaciones expedidas en la presente convocatoria:

Domicilio	
Teléfonos	
Correo electrónico	

ACEPTO:

- La oferta propuesta por EMSISA, para la compraventa de la vivienda sita en _____, en Chiclana de la Frontera, con núm. de referencia catastral _____.
- Precio: _____ euros (_____ €) - Sin Impuestos.
- Forma de pago: El precio acordado se abonará por EMSISA a la parte vendedora en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa ante notario, mediante transferencia bancaria

VIGENCIA DE LA OFERTA:

Esta oferta se mantendrá vigente por un plazo máximo de quince (15) días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que se hubiera notificado. Transcurrido ese plazo sin recibir respuesta alguna se entenderá rechazada la oferta y retirada la misma, dejando de tener efecto su contenido.

En _____, a __ de _____ de _____

Firmado:

