

COMERCIALIZACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE/R5 “RINCONADA CENTRO” CORRESPONDIENTE AL ANTIGUO RECINTO FERIAL DE LA RINCONADA

RESUMEN DEL PROCESO DE “OFERTA CONTINUADA” PARA LA VENTA DE LOS SOLARES QUE HAN QUEDADO SIN ADJUDICAR TRAS EL PRIMER HITO DE COMERCIALIZACIÓN

El documento que regula el proceso de venta por parte de SODERIN VEINTIUNO, DESARROLLO Y VIVIENDA, SAU (SODERIN) de las parcelas o solares para la autopromoción de vivienda resultantes del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución UE/R5 “RINCONADA CENTRO” correspondiente al antiguo recinto ferial de La Rinconada es el Pliego aprobado por el Consejo de Administración de esta sociedad en mayo de 2022, que se encuentra disponible en la web de SODERIN (www.soderin.com) para su consulta.

Este Pliego establece que, si una vez cerrado el procedimiento inicial para la venta de estas parcelas, aún quedara alguna disponible (como ha sido el caso), se abrirá un nuevo procedimiento para su venta denominado de “OFERTA CONTINUADA”.

En este proceso cualquier interesado que cumpla los requisitos para poder adquirir alguna de estas parcelas podrá proceder a su compra directamente, sin más trámite que manifestar su interés depositar la reserva correspondiente y firmar el contrato.

Este procedimiento de oferta continuada consta de varias fases que exponemos a continuación:

1. Los interesados contactarán con SODERIN para cerrar una reunión o entrevista.
2. Entrevista con los interesados con el fin de comprobar que reúnen los requisitos para poder adquirir una de estas parcelas y resolverles todas las dudas que se les planteen.
3. Una vez que comprueben las parcelas que quedan disponibles y decidan adquirir una de ellas, será necesario que depositen la garantía del 10% del precio, firmando el documento de reserva.
4. En un plazo aproximado de 15 días se procederá a la firma del contrato privado de compraventa.

5. En un plazo máximo de seis meses desde la firma del contrato de compraventa la parcela deberá estar completamente pagada y estar en disposición de firmar la escritura de compraventa.

Si se produjera el desistimiento a seguir con la compra una vez entregada la garantía y firmado el contrato de reserva o de compraventa, según el momento, se perdería la garantía depositada.

El solar deberá estar abonado 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.

Es muy importante que cada interesado evalúe personalmente su capacidad y solvencia para hacer frente a los pagos 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 recogen en el Pliego y se establecen en aras de evitar cualquier intento de inversión especulativa. De forma resumida son los siguientes:

- Entrega del 10% de reserva cuando reserve la parcela y firmar el contrato de compraventa cuando sea requerido para ello.
- 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.