

Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016

Visado de Contratos de compraventa y títulos de adjudicación

CONCEPTO

Es el acto administrativo en cuya virtud la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que el adquirente, adjudicatario o arrendatario reúne los requisitos de acceso a la propiedad de la vivienda, así como que la tipología, precio y superficie de la vivienda y las cláusulas obligatorias del contrato o título presentado se acomodan a las exigencias contempladas en el *Decreto 137/2013, de 30 de julio por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016* y a las prevenidas en el título V de la *Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura*.

REQUISITOS PARA VISAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ADJUDICACIÓN

Los adquirentes o adjudicatarios de viviendas de nueva construcción deberán reunir los requisitos establecidos en el Capítulo I del Título III, del Decreto 137/2013, de 30 de julio así como en el título V de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura., entre los que **destacamos los siguientes:**

1. Ser persona física y tener nacionalidad española, suiza, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de extranjeros no comunitarios, deberán acreditar tener residencia legal y permanente en España.
2. No ser titular o cotitular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda protegida. Se exceptúan los adquirentes o adjudicatarios que se hayan visto privados del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.
3. Tener unos ingresos familiares ponderados iguales o superiores al IPREM y que no excedan de los límites que seguidamente se relacionan:

ACTUACIÓN PROTEGIDA	IFP MÁXIMOS (en número de veces IPREM)
Programa Especial	≤ 3,5
Viviendas Medias	≤ 7,5
Vivienda Régimen Especial	≤ 4,5
Vivienda Régimen General	≤ 5,5
Vivienda Autopromovida	≤ 4

En todo caso, los requisitos para acceder a la propiedad de las viviendas protegidas del programa especial, de régimen especial y de régimen general serán los previstos respecto de las viviendas medias, cuando se tratara de viviendas que el promotor, por falta de demanda, no haya logrado vender en el plazo de doce meses a contar desde su calificación definitiva.

Los requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de nueva construcción deberán de cumplirse a la fecha de solicitud del visado del contrato de compraventa o título de adjudicación, salvo en el caso de arrendamientos con opción a compra que deberá cumplirse en todo caso al momento de solicitud de visado del contrato de arrendamiento.

SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA EL VISADO DE CONTRATOS

Los **promotores** de viviendas protegidas de nueva construcción para venta **presentarán**, en modelo oficial, la solicitud de visado de los contratos de compraventa o títulos de adjudicación, firmados por ambas partes del contrato, y acompañarán la siguiente documentación:

1. Tres ejemplares del contrato de compraventa o título de adjudicación, junto con los planos de la vivienda y de la memoria descriptiva de calidades, que deberá coincidir con la que el promotor presentó junto con su solicitud de calificación provisional.
2. Fotocopia de DNI o NIE los adquirentes o adjudicatarios; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para que compruebe los datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad.

3. Fotocopia del Libro de Familia, en su caso.
4. Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los adquirentes o adjudicatarios correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud y, en su defecto, certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que acredite no estar obligado a presentar aquélla, así como declaración responsable de ingresos obtenidos en dicho período; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para recabar de la Agencia Estatal Tributaria información sobre los datos fiscales declarados en el IRPF.
5. g) Tratándose de viviendas del programa especial, viviendas medias o de viviendas protegidas de régimen especial o general, deberá acompañarse, además, el certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se haga constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto de los que el interesado, o bien cualquier miembro de su familia o unidad de convivencia interesada, según los casos, sea titular o cotitular del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute de alguna vivienda; salvo autorización expresa a la Dirección General en materia de vivienda para recabar información sobre los bienes de naturaleza urbana.
6. h) Resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.
7. Copia del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda objeto de venta.

La solicitud de visado de contratos de compraventa o adjudicación podrá **presentarse durante todo el año.**

CLÁUSULAS OBLIGATORIAS EN LOS CONTRATOS DE COPRAVENTA Y TÍTULOS DE ADJUDICACIÓN

Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa y títulos de adjudicación de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta, las siguientes:

1. Que el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida se encuentra sujeto al plazo de limitación de la facultad de disposición y uso y de ocupación de la vivienda que resulten aplicables, señalándose expresamente tales plazos, así como el plazo de duración del régimen de protección.
2. Que 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.
3. Que la ulterior venta o arrendamiento de la vivienda protegida, y del garaje y trastero, en su caso, se encuentra afectada por un precio máximo de venta y de arrendamiento, mientras dure el plazo de protección, con especificación de los precios máximos que se hallen vigentes al tiempo del contrato.
4. Que el promotor o cooperativa se obliga a entregar al adquirente o adjudicatario un ejemplar, debidamente visado, del contrato de compraventa o del título de adjudicación, así como a elevar este a escritura pública y a entregar las llaves de la vivienda protegida en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la calificación definitiva, o desde la fecha del propio contrato de compraventa o título de adjudicación, si fuere posterior, salvo prórroga autorizada mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, concurriendo causa justificada.
5. Que el adquirente o adjudicatario reúne los requisitos para acceder a la propiedad de la vivienda protegida objeto del contrato, cuyo incumplimiento constituye causa de resolución del contrato.
6. Expresión, en su caso, de las cantidades que durante la ejecución de la obra, deben entregarse a cuenta de la parte del precio de venta o adjudicación que no haya de aplazarse en el contrato de compraventa o título de adjudicación. En este caso deberá expresarse la fecha de la resolución administrativa de autorización de la percepción de cantidades a cuenta, la cuenta especial de la entidad de crédito donde deba verificarse su ingreso y la garantía constituida que asegura la devolución de dichas cantidades en caso de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.
7. Señalamiento de la fecha de calificación provisional de actuación protegida.
8. Determinación del precio de venta o adjudicación de la vivienda y del garaje y/o trastero, en su caso, forma y condiciones de pago, y señalamiento de las superficies útiles de cada uno de aquellos.

9. Señalamiento del plazo previsible de terminación de la obra y entrega de la vivienda, con expresa indicación del plazo límite para ello, mediante la fijación de una fecha cierta.