**D. GASPAR ECHEVERRÍA SUMMERS, SECRETARIO DEL CONSEJO RECTOR DE CASA 47 ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL**

CERTIFICA: Que el Consejo Rector de esta Entidad, en sesión celebrada el 29 de octubre de dos mil veintiséis, ha adaptado el siguiente Acuerdo:

*"Aprobar la modificación de las NORMAS DE COMERCIALIZACIÓN de CASA 47 Entidad Pública Empresarial, aprobadas por acuerdo del Consejo Rector del 23 de julio de 2026"*

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado, con el Visto Bueno de la Presidenta, Dª María Isabel Ramos Vergeles, en Madrid, a 29 de octubre de dos mil veintiséis.

Vº Bº
LA PRESIDENTA,

Firmado digitalmente por Maribel Ramos Vergeles
Fecha: 2026.10.30 12:38:33 +01'00'

Firmado digitalmente por GASPAR ECHEVERRIA SUMMERS
Fecha: 2026.10.29 21:37:20 +01'00'
Versión de Adobe Acrobat Reader: 2026.002.22031

# NORMAS DE COMERCIALIZACIÓN
# CASA 47 ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL

**29 DE OCTUBRE DE 2026**



**CASA 47 Entidad Pública Empresarial**
Paseo de la Castellana, 91 · 28046 Madrid · NIF Q2801671E · **Casa47.es**

# ÍNDICE

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS ..... 5
II.- PATRIMONIO DE CASA 47 ..... 7
III - RÉGIMEN PATRIMONIAL ..... 8
IV.- ÁMBITO DE APLICACIÓN ..... 9
V.- PRINCIPIOS RELATIVOS A LOS BIENES Y DERECHOS PATRIMONIALES DE CASA 47 ..... 9
VI.- DISPOSICIONES GENERALES ..... 12

Régimen jurídico de los negocios patrimoniales: ..... 12
Libertad de pactos: ..... 12
Competencia: ..... 12
Formalización: ..... 13
Tasaciones periciales e informes técnicos: ..... 13
Jurisdicción ..... 14

VII- ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ..... 14

1.- SISTEMAS DE ARRENDAMIENTO ..... 14

Concurso ..... 14
Adjudicación Directa ..... 14

2.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS ..... 15

2.1 Objeto y ámbito de aplicación ..... 15
2.2 Soporte digital ..... 16
2.3 Fijación de Precios ..... 16
Principios de la fijación de precios ..... 16
Criterio de fijación del precio (renta) inicial de cada vivienda ..... 16
2.4 Procedimiento de arrendamiento de viviendas ..... 18
Trámites previos al arrendamiento ..... 18
Expediente de arrendamiento ..... 18
Bases de las convocatorias ..... 19
Convocatorias ..... 20
Requisitos para participar en las convocatorias ..... 21

Definición de unidad de convivencia ..... 21
Requisitos concretos para participar en las convocatorias ..... 22
Excepciones a la participación en convocatorias para personal de CASA 47 ..... 23
Requisitos para poder optar a cada vivienda: ..... 23

Publicidad de la convocatoria ..... 24
Solicitudes ..... 24



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 ▪ 28046 Madrid ▪ NIF Q2801671E ▪ **Casa47.es**

Sorteo, comprobación de requisitos y proceso de adjudicación de viviendas ..... 27
Publicación de asignación provisional, alegaciones, y adjudicación provisional. ..... 28
Visita a las viviendas, formalización y adjudicación definitiva ..... 28
Suspensión de la convocatoria ..... 30

3.- PROCEDIMIENTO EXTRAORDINARIO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA ..... 30
4.-ARRENDAMIENTO DISTINTOS DE VIVIENDAS ..... 31

VIII.- SISTEMAS DE ENAJENACIÓN ..... 32

Concurso ..... 32
Subasta ..... 32
Adjudicación directa ..... 32

IX.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE ENAJENACIÓN ..... 34

1.- INICIO DEL EXPEDIENTE DE COMERCIALIZACIÓN ..... 34

Trámites previos a la enajenación: ..... 34
Enajenación de inmuebles litigiosos: ..... 34
Expediente de comercialización: ..... 35
Pliegos de condiciones de venta: ..... 36

2.- AUTORIZACIÓN DE LA COMERCIALIZACIÓN Y APROBACIÓN DE PRECIO Y CONDICIONES .. 36

Procedimiento: ..... 37

3.- LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES ..... 37

Licitación: ..... 37
Evaluación de ofertas y Adjudicación ..... 38

4.- FORMALIZACIÓN ..... 39
5.- PERFECCIONAMIENTO ..... 40

X.- PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE ENAJENACIÓN PARA LAS CAMPAÑAS DE BONIFICACIÓN ... 40
XI - DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA ..... 41
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ..... 41
ENTRADA EN VIGOR ..... 41
RÉGIMEN TRANSITORIO ..... 42
ANEXO I CONDICIONES GENERALES ..... 43

ANEXO I.I CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS ..... 43

Primera. - Objeto y alcance ..... 43
Segunda. - Perfeccionamiento del contrato ..... 43
Tercera. - Entrega de la posesión del inmueble ..... 43
Cuarta. - Régimen jurídico ..... 43
Quinta. - Objeto y destino ..... 43

Sexta. - Obligaciones de la parte arrendataria ..... 43
Séptima. - Renta ..... 44
Octava. - Duración de los contratos ..... 45
Novena. - Fianza ..... 46
Décima. - Suministros y Servicios ..... 46
Undécima. - Gastos e impuestos ..... 47
Duodécima. - Conservación de la vivienda y sus anejos ..... 47
Decimotercera. - Obras y modificaciones ..... 48
Decimocuarta. - Cesión y subarriendo ..... 48
Decimoquinta. - Pólizas de seguro ..... 48
Decimosexta. - Desistimiento ..... 49
Decimoséptima. - Extinción del contrato ..... 49
Decimoctava. - Resolución del contrato ..... 49
Decimonovena. - Protección de datos ..... 50
Vigésima. - Notificaciones, comunicaciones y requerimientos ..... 50
Vigesimoprimera. - Interpretación del contrato y cláusula de sumisión expresa ..... 51

ANEXO I.II CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO DISTINTO DE VIVIENDA. ..... 52

Primera.- objeto y alcance ..... 52
Segunda.- garantía para tomar parte en la licitación ..... 52
Tercera.- acreditación de la capacidad y solvencia de las entidades licitadoras ..... 53
Cuarta.- criterios de valoración de las ofertas ..... 53
Quinta.- adjudicación de la licitación y obligaciones de la entidad o persona adjudicataria ..... 54
Sexta.- perfeccionamiento del contrato ..... 54
Séptima.- entrega de la posesión del inmueble ..... 54
Octava.- obligaciones de la parte arrendataria ..... 54
Novena.- renta ..... 55
Décima.- fianza ..... 56
Undécima.- otras garantías adicionales. ..... 56
Duodécima.- suministros y servicios. ..... 56
Decimotercera.- uso y destino del inmueble arrendado ..... 56
Decimocuarta.- obras y modificaciones. ..... 57
Decimoquinta.- cesión y subarriendo ..... 57
Decimosexta.- duración de los contratos ..... 57
Decimoséptima.- prórroga ..... 58
Decimoctava.- extinción del contrato ..... 58
Decimonovena.- resolución ..... 59
Vigésima.- gastos e impuestos. ..... 59
Vigesimoprimera.- póliza de seguro. ..... 60
Vigesimosegunda.- responsabilidad medioambiental en la entrega del bien arrendado. ..... 60

Vigesimotercera.- notificaciones, comunicaciones y requerimientos. 60
Vigesimocuarta.- interpretación del contrato y cláusula de sumisión expresa. 61

ANEXO I.IiI CONDICIONES GENERALES DE VENTA 62

Primera.- objeto y alcance 62
Segunda.- garantía para tomar parte en la licitación 62
Tercera.- acreditación de la capacidad y solvencia de las personas y entidades licitadoras 63
Cuarta.- criterios de valoración de las ofertas 63
Quinta.- formas de pago. 64
Sexta.- adjudicación de la licitación y obligaciones de la entidad adjudicataria 67
Séptima.- perfeccionamiento del contrato 67
Octava.- transmisión 68
Novena.- obligaciones del propietario. 68
Décima.- resolución 68
Undécima.- gastos e impuestos. 68
Duodécima.- interpretación del contrato y cláusula de sumisión expresa. 69

ANEXO I.IV CONDICIONES GENERALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA 70

Primera.- objeto y alcance 70
Segunda.- garantía para tomar parte en la licitación 70
Tercera.- acreditación de la capacidad y solvencia de las entidades licitadoras 71
Cuarta.- criterios de valoración de las ofertas 71
Quinta.- precio de la opción de compra o prima y forma de pago. 72
Sexta.- adjudicación de la licitación y obligaciones de la entidad adjudicataria 72
Séptima.- plazo para el ejercicio de la opción de compra 72
Octava.- perfeccionamiento del contrato 72
Novena.- forma de ejercicio de la opción de compra. 73
Décima.- transmisión 73
Undécima.- obligaciones del propietario. 73
Décima.- resolución 73
Undécima.- gastos e impuestos. 74
Duodécima.- interpretación del contrato y cláusula de sumisión expresa. 74

# *I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS*

Mediante Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, se procedió a la constitución de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, ahora CASA 47 Entidad Pública Empresarial, y a la aprobación de su Estatuto, habiéndose adaptado, como organismo público, a las exigencias de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, mediante el Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre, y subrogándose en todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo.

Desde entonces, este organismo público goza de personalidad jurídica pública, propia y diferenciada de la del Estado, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento y desarrollo de sus fines, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión.

Los actos de la Entidad se rigen por el derecho privado, excepto en lo relativo a la formación de la voluntad de sus órganos y en los aspectos específicamente regulados para las entidades públicas empresariales en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en la legislación presupuestaria en vigor y en su Estatuto.

La Entidad ejerce sus funciones con autonomía de gestión, estando sujeta su actuación al derecho privado y a los buenos usos comerciales, sin más excepciones que las que resulten de las disposiciones legales o reglamentarias en vigor, lo cual le otorga una mayor capacidad de maniobra y agilidad, que le permite afrontar proyectos e iniciativas, con el máximo nivel de eficacia que se le exige a cualquier operador que concurre en el mercado privado, pero asumiendo los controles y los principios que rigen la actividad pública de igualdad, publicidad, concurrencia, transparencia, control presupuestario y eficiencia de recursos.

Constituye el objeto de la Entidad:

1. Promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.
2. Adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga, así como la adquisición de viviendas y elementos anejos (trasteros, almacenes, plazas de garaje, etc.) para garantizar su puesta a disposición de la ciudadanía.
3. Ejecución de planes y proyectos de urbanización, creación y ejecución de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.
4. Realización de las actuaciones que, en materia de su objeto social, le encomienden las Administraciones públicas de cualquier tipo e incluso las que conviniera con la iniciativa privada.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

5. Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de edificaciones de cualquier uso.
6. Participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

En el desarrollo de sus fines, CASA 47 podrá llevar a cabo cuantas actuaciones estime convenientes en los aspectos de estudios, redacción de proyectos y planes, ejecución de obras, adquisición, comercialización, permuta y enajenación a título oneroso de suelo y equipamiento, constitución de derechos reales y gravámenes sobre sus bienes, gestión y explotación de obras y servicios y cualesquiera otras que estime necesarias, sin otros límites que los establecidos por el ordenamiento jurídico.

Más recientemente, la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda fue la primera ley estatal de vivienda en España cuyo principal objetivo es garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, regulando el mercado de alquiler con medidas como la limitación de la subida del alquiler, la definición de zonas de mercado tensionado, la modificación del concepto de gran tenedor de viviendas, el fomento de la vivienda social y pública y la introducción de incentivos fiscales para propietarios.

La citada ley se enmarca dentro de una nueva línea estratégica adoptada por el MIVAU que ha supuesto una reorientación de CASA 47 como herramienta fundamental al servicio de la ciudadanía para la constitución de un parque público de vivienda asequible que ayude a mitigar la situación del mercado de la vivienda en España, realizando, a tal fin, un proceso de fortalecimiento de la Entidad en el que CASA 47 pondrá el foco en facilitar el acceso a la vivienda a precios asequibles a la mayoría de la ciudadanía. Para ello, CASA 47 fue adscrita a MIVAU en noviembre de 2023 y, en diciembre de 2024, el Consejo Rector tomó razón de la reclasificación de CASA 47 al grupo 1 de entidades públicas empresariales aprobada por el Ministerio de Hacienda. Con esta reorientación, sin descuidar sus otras actividades, CASA 47 pone su foco en el arrendamiento de vivienda asequible.

Las anteriores normas de comercialización de CASA 47, que entraron en vigor en 2014, se elaboraron como consecuencia de una Auditoría Operativa correspondiente a los ejercicios 2007 a 2011, realizada por la Intervención General de la Administración del Estado, que puso de manifiesto por dicho órgano interventor una serie de carencias y debilidades en los procesos de comercialización de la Entidad, que afectaban no sólo al control interno y financiero, sino a la comunicación existente entre los diferentes departamentos de CASA 47 que intervienen en el proceso de Comercialización. Con el fin de atender las consideraciones planteadas por ese órgano interventor, se procedió a la modificación de las Normas de Comercialización de CASA 47, con el objeto de dotar a la Entidad de una normativa interna adecuada y suficiente, así como para garantizar la publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la enajenación de estos bienes.


CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

Estas normas de comercialización han servido adecuadamente a CASA 47 en la comercialización de su patrimonio, mayoritariamente parcelas industriales, dotando a la comercialización de los bienes, en todo este periodo, de una completa seguridad jurídica.

Sin embargo, las actuales normas de comercialización no regulan con el suficiente nivel de detalle la nueva actividad de CASA 47, relativa al arrendamiento de viviendas en la modalidad de alquiler asequible. Por este motivo, y con el fin de permitir una gestión ágil y a gran escala de un volumen significativo de arrendamientos —incluidos, en su caso, los anejos vinculados— resulta necesario aprobar una modificación de las normas de comercialización que incorporen medidas específicas para el alquiler residencial. De esta forma, se dotará a la Entidad de un marco interno adecuado y suficiente que defina los procesos de gestión del arrendamiento residencial, permitiendo una operativa eficiente y garantizando, al mismo tiempo, el cumplimiento de los principios señalados previamente.

## *II.- PATRIMONIO DE CASA 47*

El patrimonio de la Entidad está integrado, además de por sus bienes y derechos propios, por aquellos bienes de titularidad estatal cuya adscripción se hubiere acordado a favor de CASA 47, conforme a lo establecido en el artículo 6, apartados 1 y 2, del Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, durante su periodo de vigencia; por aquellos bienes que se hayan o puedan adquirir por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, o aquellos que se le cedan, transfieran o adscriban en el futuro, por cualquier persona o Entidad mediante cualesquiera fórmula admitida conforme a Derecho.

Además, a CASA 47 podrán adscribírsele bienes inmuebles para el cumplimiento específico de sus fines propios.

Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley 31/1991, de 30 de diciembre, el aprovechamiento urbanístico que pudiera corresponder al Estado respecto del terreno afectado por las actuaciones del Estado en carreteras y demás obras públicas a cargo del Ministerio de Fomento, o departamento Ministerial que sustituya en sus competencias, así como el suelo desafectado del uso previo de dichas obras públicas, también se transferirá a la Entidad Pública Empresarial CASA 47, adscribiéndose a su patrimonio para el cumplimiento de sus fines propios.

De conformidad con lo establecido en el estatuto de la Entidad, CASA 47 tendrá, para el cumplimiento y ejecución de sus fines, un patrimonio propio, distinto del de la Administración General del Estado, integrado por el conjunto de los bienes, obligaciones y derechos de que sea titular.

CASA 47 formará y mantendrá actualizado un inventario de la totalidad de sus bienes y derechos que constituyan su patrimonio, así como los que le hayan sido adscritos para el

cumplimiento de sus fines, con la única excepción de los de carácter fungible, de conformidad con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento, o cualquier otra disposición legal o reglamentaria que se apruebe válidamente como complemento, desarrollo o en sustitución de las anteriores.

El inventario se revisará, en su caso, anualmente, con referencia al 31 de diciembre de cada año, y se someterá a la aprobación del Consejo Rector. Anualmente, se remitirá a la Dirección General de Patrimonio del Ministerio de Hacienda, o al departamento ministerial que corresponda, el inventario de bienes inmuebles y derechos de la Entidad. El contenido, aprobación y tramitación posterior de dicho inventario se adecuará a la normativa que en cada caso sea de aplicación

A los efectos de las presentes normas de comercialización se debe establecer la siguiente tipología del patrimonio conforme al inventario aprobado de la Entidad:

- Suelo rústico
- Suelo urbano: (incluyendo Parcelas y equipamientos lucrativos).
    - Industrial
    - Residencial
    - Logístico
    - Terciario
- Edificaciones:
    - Naves
    - Viviendas (Viviendas, plazas de garajes, y trasteros)
    - Otras construcciones (locales comerciales, etc)
- Aprovechamientos Urbanísticos

## *III - RÉGIMEN PATRIMONIAL*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.1 del Estatuto de CASA 47, el régimen patrimonial de la Entidad será el establecido en el presente Estatuto, en las Normas de comercialización de los bienes y derechos de la Entidad, y en lo no previsto en los mismos, por lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, en el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento, o cualquier otra disposición legal o reglamentaria que se apruebe válidamente como complemento, desarrollo o en sustitución de las anteriores.

Por su parte el artículo 25 del Estatuto de la Entidad, en virtud del cual se regula las facultades de disposición, establece que CASA 47 tendrá la libre disposición de los bienes y derechos de cualquier clase de los que sea titular, correspondiendo al Consejo Rector la plena competencia para acordar su adquisición, uso, arrendamiento, permuta y enajenación por cualquier modo o título.

Asimismo, entre las competencias atribuidas al Consejo Rector, se debe señalar que conforme tiene establecido en el artículo 11.1.11 del Estatuto, le corresponde en exclusiva la facultad de aprobar los precios y condiciones de enajenación de los terrenos de la Entidad, urbanizados o no.

Igualmente, el Estatuto de CASA 47 establece que dicho Consejo actuará como órgano de contratación de la Entidad, aprobando los acuerdos, pactos y convenios y celebrando los contratos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de la Entidad, incluidos los referentes a la adquisición o enajenación de inmuebles, constitución de derechos reales y suscripción de arrendamientos, así como resolver sobre toda clase de negocios y operaciones permitidas a la Entidad por la Ley y por su Estatuto. Esta última facultad estatutaria se encuentra delegada en la Presidencia por acuerdo del Consejo Rector de fecha 26 de noviembre de 2025 hasta el límite máximo permitido en el artículo 12.3 del Estatuto, que a fecha de la elaboración de las presentes Normas de Comercialización asciende a la cantidad de 1.000.000 €.

Dicha cantidad que se encuentra referida al año de entrada en vigor de las presentes Normas se deberá actualizar para ejercicios sucesivos en función del Índice General de Precios al Consumo Anual, conforme tiene establecido el Estatuto de la Entidad.

## *IV.- ÁMBITO DE APLICACIÓN*

El objeto del presente documento es la regulación de los procedimientos para la comercialización y explotación de los bienes patrimoniales de CASA 47, tanto de los adquiridos como consecuencia del ejercicio de su actividad, como de aquellos que hubieran podido ser adscritos para el cumplimiento efectivo de sus fines.

Estas normas no serán de aplicación a los mutuos acuerdos que, de conformidad con la legislación y normas aplicables, puedan alcanzarse en el seno de los expedientes de expropiación forzosa de bienes que CASA 47 tenga que soportar como consecuencia de la actividad de otras administraciones; ni tampoco serán de aplicación para el pago de cuotas de urbanización que, en su caso, pudieran realizarse en especie mediante la aportación de terrenos en juntas de compensación, reparcelaciones, etc, cuando la legislación aplicable admita tales modalidades.

## *V.- PRINCIPIOS RELATIVOS A LOS BIENES Y DERECHOS PATRIMONIALES DE CASA 47*

Con carácter general, la gestión, administración y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales de CASA 47 se ajustarán a los siguientes principios:

a. Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.
b. Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.
c. Eficiencia y economía en su gestión.
d. Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
e. Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.

Por su parte, la gestión y administración del parque de vivienda asequible de CASA 47 se ajustarán, adicionalmente, a los siguientes principios:

f. Foco en el servicio a la ciudadanía: La finalidad principal del parque de vivienda es servir a la amplia mayoría de la población que busca soluciones habitacionales asequibles, promoviendo un acceso equilibrado y estable frente a las tensiones y desequilibrios del mercado.
g. Legalidad y transparencia: todas las actuaciones relativas a las viviendas de CASA 47 se ajustarán estrictamente a la legislación vigente, garantizando la transparencia, la publicidad de los procedimientos y la concurrencia e igualdad de oportunidades en el acceso y explotación de los inmuebles
h. Protección y conservación: las viviendas de CASA 47 constituyen parte del patrimonio público de la entidad y deberán ser protegidas, conservadas y utilizadas de manera que se garantice su integridad física, jurídica y económica.
i. Estabilidad y seguridad en el hogar: promoviendo contratos de arrendamiento que otorguen seguridad jurídica, confianza y estabilidad a las personas inquilinas, reconociendo la vivienda como un derecho fundamental y no sólo como un mero bien de mercado.
j. Participación ciudadana: fomentar mecanismos para que las personas arrendatarias puedan expresar sus necesidades, sugerencias y propuestas, integrando sus aportaciones en la mejora continua de la política de vivienda pública.
k. Calidad y habitabilidad: asegurando que las viviendas cumplan con estándares adecuados de confort, accesibilidad, eficiencia energética y sostenibilidad ambiental, favoreciendo la dignidad y bienestar de quienes las habitan.
l. Responsabilidad compartida: promoviendo la corresponsabilidad entre la Entidad y las personas arrendatarias en el cuidado, mantenimiento y buen uso de las viviendas, reforzando el sentido de comunidad.
m. Adaptabilidad y mejora continua: diseñando procedimientos flexibles que puedan ajustarse a los cambios en las necesidades de la ciudadanía, evaluando de forma periódica los resultados y adaptando las medidas para garantizar su efectividad.
n. Eficacia y rentabilidad en la explotación de las viviendas de CASA 47: en el contexto del alquiler asequible, la explotación de las viviendas deberá garantizar

que, en su conjunto, aun aplicándose rentas por debajo del valor de mercado, se logre un rendimiento suficiente para cubrir los costes de mantenimiento, conservación y gestión, evitando el deterioro del patrimonio público. La rentabilidad se medirá tanto en términos económicos como en el impacto social positivo que supone ampliar la oferta de vivienda a precios asequibles.

o. Eficiencia económica y sostenibilidad: la administración de las viviendas destinadas a alquiler asequible deberá optimizar recursos, reduciendo gastos innecesarios y utilizando procedimientos ágiles que permitan mantener la calidad de los inmuebles y la sostenibilidad económica del programa. El equilibrio entre ingresos y gastos se evaluará considerando que la finalidad no es la maximización de beneficios, sino la prestación de un servicio público económicamente viable.

p. Eficiencia en la gestión a través de la digitalización: con el fin de maximizar la eficiencia, la gestión del parque centrará la gestión en el uso de herramientas tecnológicas que faciliten la comunicación y realización de trámites. Para ello, se desarrollará una plataforma específica como canal principal para la gestión de los mismos.

q. Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados: cada inmueble destinado a alquiler asequible deberá estar debidamente inventariado, con datos actualizados sobre ubicación, superficie, estado de conservación, renta mensual de alquiler y condiciones contractuales, a través de los sistemas informáticos de gestión de CASA 47. Esta información es esencial para garantizar que las viviendas se destinan efectivamente a los fines previstos y para realizar un seguimiento transparente de su ocupación, mantenimiento y rentabilidad.

r. Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes: se fomentará la cooperación con otras Administraciones públicas para optimizar el uso de las viviendas de alquiler asequible, evitando duplicidades en la oferta y permitiendo su cesión temporal, cuando suponga optimizar la gestión de los bienes inmuebles. Esta colaboración buscará incrementar la eficiencia y ampliar el impacto del programa a nivel territorial.

s. Las viviendas se alquilarán a precios asequibles. Para considerar la asequibilidad en la fijación de la renta inicial de las viviendas se tendrán en cuenta que:

- La renta mensual de alquiler no exceda los valores de mercado.
- La renta inicial junto con los gastos y suministros básicos estimados no será superior al 30% de la renta disponible estimada de la unidad de convivencia tipo, acorde a las características de la vivienda.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

# *VI.- DISPOSICIONES GENERALES*

**RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS NEGOCIOS PATRIMONIALES:**

Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos de venta o explotación que afecten a bienes y derechos patrimoniales de CASA 47, se regirán por las presentes normas de comercialización, y en lo no previsto en estas normas, por la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas o de arrendamientos que pudiera resultar de aplicación, todo ello sin perjuicio de las competencias específicas que ostenta el órgano de administración de la Entidad.

La enajenación de los bienes y derechos de CASA 47 podrá efectuarse en virtud de cualquier negocio jurídico traslativo, típico o atípico, de carácter oneroso.

**LIBERTAD DE PACTOS:**

Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. CASA 47 podrá, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.

**COMPETENCIA:**

De conformidad con lo establecido en el estatuto de CASA 47, el órgano competente para aprobar o modificar el precio y condiciones de venta o arrendamiento, así como la enajenación de los bienes inmuebles de la Entidad, será el Consejo Rector.

En aquellos supuestos en los que el objeto sea el arrendamiento de viviendas y anejos, la incoación y tramitación del expediente corresponderá a la Dirección General del Parque de Vivienda Asequible, quien deberá remitir propuesta motivada a la Presidencia, a fin de que, si procede, lo eleve a dicho órgano de administración.

En aquellos supuestos en los que el objeto sea el arrendamiento o la explotación de terrenos rústicos (no urbanizados), será la Dirección General de Urbanización y Agenda Urbana la encargada de la incoación y tramitación del correspondiente expediente en los términos señalados.

En el resto de casos, la incoación y tramitación del expediente para la comercialización corresponderá a la Dirección General de Promoción y Colaboración, quien deberá remitir propuesta motivada a la Presidencia, a fin de que, si procede, lo eleve a dicho órgano de administración.

A los efectos de lo establecido en el artículo 27.2 de del Estatuto de CASA 47 en relación con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Fomento de 14 de octubre de 1999, la celebración de contratos de cuantía superior a 17.905.885,16 €, necesitarán la autorización previa del

titular del Ministerio de Fomento, o departamento Ministerial que lo sustituya en sus competencias. Dicha cantidad que se encuentra referida al año de entrada en vigor de las presentes Normas, y deberá ser actualizada para ejercicios sucesivos en función del Índice General de Precios al Consumo Anual, conforme viene establecido en el Estatuto de la Entidad.

Todo ello sin perjuicio del resto de autorizaciones de carácter legal o reglamentario que pudieran resultar de aplicación para la tramitación de los expedientes de venta o arrendamiento de bienes inmuebles propiedad de CASA 47.

**FORMALIZACIÓN:**

Los negocios jurídicos de enajenación de bienes inmuebles y constitución de derechos reales se formalizarán en escritura pública. Los arrendamientos y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles podrán elevarse a público a instancia de cualquiera de las partes, sufragando los gastos de este otorgamiento la parte que lo solicite.

**TASACIONES PERICIALES E INFORMES TÉCNICOS:**

Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en estas Normas deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico de la Entidad, o mediante contratación externa de empresa o técnico especializado cuando existan razones debidamente justificadas, que deberán incorporarse al expediente correspondiente.

En todo caso, las tasaciones periciales y los informes técnicos de valoración requeridos para la determinación del precio de venta de inmuebles deberán aportarse por la Dirección General de Promoción y Colaboración, junto con la propuesta de aprobación de precios y condiciones de venta.

La tasación deberá ser aprobada por de la persona al cargo de la Dirección General de Promoción y Colaboración. Cuando en un expediente constaren tasaciones discrepantes, la aprobación recaerá sobre la que motivadamente se considere más ajustada al valor del bien.

En aquellos supuestos en los que sean objeto de valoración aprovechamientos o arrendamientos rústicos, la aprobación y tramitación de la Tasación deberá ser realizada por la persona al cargo de la Dirección General de Urbanización y Agenda Urbana.

Las tasaciones tendrán un plazo máximo de validez de dos años, contado desde su aprobación. De forma motivada, podrá modificarse la tasación cuando ésta no justifique adecuadamente la valoración de algunos elementos determinantes, cuando razones de especial idoneidad del inmueble le otorguen un valor para CASA 47 distinto del valor de mercado, o cuando concurran hechos o circunstancias no apreciados en la tasación.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

### JURISDICCIÓN

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos de venta o arrendamiento de inmuebles propiedad de CASA 47.

## *VII- ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES*

### 1.- SISTEMAS DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento de los inmuebles podrá realizarse mediante concurso o adjudicación directa.

### CONCURSO

Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público, salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.

### ADJUDICACIÓN DIRECTA

El sistema de adjudicación directa sólo tendrá cabida en aquellos supuestos expresamente tasados en las presentes normas de comercialización.

Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

1. Cuando la parte arrendataria sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público. A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.
2. Cuando la parte arrendataria sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública.
3. Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos 1) y 2).
4. Igualmente podrá acordarse la adjudicación directa a favor de la parte arrendataria que, ante la proximidad de la extinción del contrato, desee suscribir un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda, siempre y cuando acredite el debido cumplimiento por su parte de todas las obligaciones del

anterior contrato. En aquellos casos en los que CASA 47 se haya subrogado como parte arrendadora en un contrato de arrendamiento, la parte arrendataria deberá acreditar el cumplimiento de todos los requisitos para participar en el alquiler de vivienda de las últimas bases aprobadas por CASA 47 en el caso de que sea vivienda libre, pudiendo excepcionarse el requisito de ingresos mínimos cuando concurran circunstancias especiales debidamente justificadas en el expediente. En caso de que la vivienda esté sometida a protección deberá cumplir los requisitos de la normativa autonómica de aplicación.

5. En los casos en que la parte arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda cumpla los requisitos establecidos por CASA 47 para solicitar el cambio a otra vivienda de su parque —ya sea porque alguno de sus miembros posea un certificado de discapacidad con movilidad reducida, o por otros motivos que CASA 47 determine— podrá acordarse la adjudicación directa de una segunda vivienda, resolviéndose el contrato de la vivienda anterior y formalizándose uno nuevo para la segunda vivienda.
6. En los casos que venga obligado por alguna normativa específica de aplicación, se atenderá a lo establecido en esta última y subsidiariamente a lo prescrito en las presentes normas.

## 2.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

### 2.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de este apartado es regular los procedimientos necesarios para la gestión de viviendas del parque de alquiler asequible, con el fin de garantizar su adecuada comercialización, facilitando el acceso a la vivienda a toda la ciudadanía, respetando los principios rectores de publicidad, concurrencia, igualdad, transparencia y objetividad, así como la preservación del patrimonio público.

Las disposiciones contenidas en este apartado se aplicarán a todos los inmuebles destinados a vivienda que sean titularidad de CASA 47 o se encuentren bajo su administración, custodia o gestión, y los dedique al alquiler a unidades de convivencia formadas por personas físicas. Se incluyen asimismo las plazas de garaje y trasteros, y cualesquiera otros elementos anejos a las viviendas, que se alquilen a dichas unidades de convivencia.

En el caso de las viviendas sometidas a protección, el procedimiento de arrendamiento será el que determine cada normativa autonómica, aplicándose subsidiariamente las presentes normas sólo en aquellos aspectos que no entren en contradicción con la normativa autonómica que regule esta protección.

## 2.2 SOPORTE DIGITAL

La gestión del parque de vivienda asequible de CASA 47 se basa en el enfoque a la digitalización y la utilización de herramientas tecnológicas que faciliten la interacción entre la ciudadanía y CASA 47, así como que agilicen los procesos internos para la gestión del parque público estatal de viviendas.

De conformidad con lo establecido en los artículos 14 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las comunicaciones con las personas solicitantes de viviendas y arrendatarias integrantes de la Unidad de Convivencia se realizarán preferentemente a través del sistema telemático que en cada momento se habilite por CASA 47.

Se requerirá a las personas solicitantes de viviendas y/o arrendatarias la identificación de un teléfono y/o una dirección de correo electrónico que servirán para el envío de los avisos sobre las comunicaciones que se practiquen.

## 2.3 FIJACIÓN DE PRECIOS

### PRINCIPIOS DE LA FIJACIÓN DE PRECIOS

- Las viviendas se alquilarán a precios asequibles.
- Los importes acumulados de las rentas del conjunto del parque de viviendas deben garantizar la sostenibilidad económica de CASA 47 y de su parque de viviendas.
- El precio de la vivienda incluye los anejos que estén registralmente vinculados, o que CASA 47 haya vinculado para el arrendamiento. Por tanto, los anejos no podrán suponer un incremento del precio del arrendamiento respecto al determinado para la vivienda.

Para definir la asequibilidad en la fijación de la renta inicial de las viviendas se tendrán en cuenta los siguientes principios:

- Los precios (rentas) mensuales de alquiler no deberán exceder los valores de mercado.
- El conjunto de la renta y todos los gastos asociados, no será superior al 30% de la renta disponible estimada de la unidad de convivencia mediana tipo acorde al tamaño de la vivienda. Esta estimación se basará en los últimos datos publicados por el INE de renta de los hogares.

### CRITERIO DE FIJACIÓN DEL PRECIO (RENTA) INICIAL DE CADA VIVIENDA

El precio (renta) mensual inicial de alquiler de las viviendas se fijará en cada convocatoria conforme a lo establecido más adelante en las presentes normas. Estos precios no se adaptarán a la situación de las unidades de convivencia. Es decir, el precio (renta) mensual de alquiler de la vivienda dependerá de las características de la vivienda y su localización,

pero no de las características concretas, ni del nivel de ingresos de la unidad de convivencia adjudicataria del alquiler de esa vivienda.

Este criterio de independencia del precio con respecto a los ingresos de la unidad de convivencia se refiere a la fijación de precio (renta) de alquiler de base, no afectando a las posibles bonificaciones que, por razones concretas, puedan aprobarse.

Valores mínimos y máximos del conjunto de las viviendas en valoración independientemente de sus características:

- Valor mínimo: Tras consulta a la Dirección General Económica-Financiera, la Dirección General de Parque de Vivienda Asequible debe establecer una cuantía mínima del alquiler que permita cubrir los gastos de gestión y, por tanto, la sostenibilidad de CASA 47.
- Valor máximo: La renta mensual tendrá un tope máximo para cada comunidad autónoma que será el equivalente a un 30% del decil 7 de renta disponible por hogar para cada una de las comunidades autónomas de acuerdo con la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), publicada anualmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Esta renta mensual máxima se actualizará anualmente de acuerdo con los datos de la ECV, sin necesidad de aprobación por el Consejo Rector de CASA 47 y deberá de ser tenida en cuenta en el momento en que se aprueben la renta mensual conforme a lo establecido en las presentes normas más adelante.

Dentro del límite entre el mínimo y el máximo ya señalados, la renta de alquiler para la vivienda será el menor entre los valores resultantes de la comparación de los siguientes criterios:

1- El rango superior de la horquilla de rentas orientativas siguiendo la metodología más reciente publicada del SERPAVI (Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda) para las características de la vivienda, en base a los datos de la sección censal en la que se sitúe, conforme a la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda. En caso de ausencia del dicho dato para la sección censal se optará por obtener el dato basado en la información del distrito censal. Si tampoco estuviera disponible dicho valor, se usarían los datos a nivel municipal, y, si tampoco los hubiera, se realizará una media ponderada de los municipios más próximos baremando la cercanía geográfica y la proximidad en población, crecimiento y nivel de renta.
2- La aplicación de un precio de alquiler unitario (€/m²c) que suponga una tasa de esfuerzo del 30%, para alquiler y todos los gastos asociados. Se calculará a partir de una vivienda tipo, y de la renta mediana neta en el municipio incluida en la última publicación por el INE del Atlas de distribución de renta de los hogares.
   El precio unitario calculado en el punto anterior no podrá superar al resultante de aplicar 30% de la renta mediana disponible en la Comunidad Autónoma sobre dicha vivienda tipo. Para este dato se usará el decil 5 de la renta disponible

por hogar para cada una de las comunidades autónomas de acuerdo con la última publicación del INE de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV).
El precio unitario así obtenido se aplicará para cada vivienda sobre la superficie construida sin elementos comunes, ni estancias del inmueble que no puedan ser dedicadas directamente al uso de vivienda, como garajes o trasteros.

En los casos en que las viviendas estén sometidas a protección, en sus distintas categorías, por la legislación autonómica correspondiente, la renta mensual de alquiler, después de aplicar los criterios expuestos, nunca podrán sobrepasar la renta máxima que determine la normativa autonómica para la categoría en la que esté calificada la vivienda.

Además, en caso de que la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado que se encuentre vigente en el momento de la fijación de precios, se atenderá a la legislación específica que le sea de aplicación.

## 2.4 PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

### TRÁMITES PREVIOS AL ARRENDAMIENTO

Antes del arrendamiento de la vivienda, la Dirección General del Parque de Vivienda Asequible se hará cargo de la toma de control y análisis de los inmuebles, asegurando la realización de una *due diligence* precisa del estado físico y jurídico del inmueble, que culminará con la redacción de un informe de diagnóstico. En base a este análisis, esta Dirección procederá a depurar la situación física y jurídica de los inmuebles, realizando cuantas actuaciones se consideren precisas para su correcta comercialización.

En los supuestos en que se den especiales circunstancias o características de las viviendas y sus anejos, que no sean impedimento para el arrendamiento, estas deberán constar en el expediente de arrendamiento, y en las bases de la convocatoria, en la medida en que se considere que las personas solicitantes de vivienda y arrendatarias integrantes de la unidad de convivencia deban tener conocimiento de las mismas.

### EXPEDIENTE DE ARRENDAMIENTO

El expediente de arrendamiento de viviendas será instruido por la Dirección General del Parque de Vivienda Asequible, con carácter previo al arrendamiento efectivo de las viviendas,

El expediente de arrendamiento deberá contar con la siguiente documentación:

1. Informe sobre la situación física y jurídica de los inmuebles redactado por la Dirección General del Parque de Vivienda Asequible.
2. Si el expediente se incoase para la comercialización por primera vez de una promoción desarrollada por CASA 47, se deberá recabar de la Dirección General de Edificación el correspondiente informe relativo al estado de las obras, así como de

los servicios presentes o futuros, y cualquier circunstancia que se considere relevante para el arrendamiento de los bienes, incorporando, en su caso, la licencia de primera ocupación o la cédula de habitabilidad. Dicho informe podrá recabarse igualmente en caso de que se considere necesario para la formación del expediente.

3. La Dirección General del Parque de Vivienda Asequible informará a la Dirección General Económico-Financiera, con carácter previo, de todos los datos económicos referentes a los inmuebles incluidos en la convocatoria, con el fin de que una vez analizados, emita informe sobre las implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación y, particularmente, comprobar si las cuantías del alquiler, unidas a la del resto del parque, permiten cubrir los gastos de mantenimiento, conservación y gestión, garantizando la sostenibilidad económica de la actividad en su conjunto, así como si el procedimiento de arrendamiento supone la asunción de algún desembolso para CASA 47 con el correspondiente certificado de existencia de crédito.
4. El informe técnico de aprobación de la renta de alquiler de la convocatoria y su aprobación por parte de la Dirección General del Parque de Vivienda Asequible, para su sometimiento al Consejo Rector de CASA 47. Dicho informe tendrá la duración y efectos conforme a lo previsto en las presentes normas.
5. Las bases de la convocatoria, con el contenido que se detalla en el siguiente apartado.
6. El perímetro o relación de viviendas, plazas de garaje y trasteros de los que se solicita la autorización para incluirlos de la convocatoria, con los datos o características básicas tales como, superficie, número de dormitorios, anejos, ubicación aproximada por código postal o dato similar, y renta mensual inicial de alquiler.

El expediente de arrendamiento deberá ser aprobado por el Consejo Rector de CASA 47.

### BASES DE LAS CONVOCATORIAS

El procedimiento de adjudicación de las viviendas de alquiler asequible de CASA 47 se ajustará a las bases que acompañarán a la propuesta como parte del expediente y que deberán reflejar, como mínimo, la siguiente información:

- Los requisitos establecidos a las unidades de convivencia interesadas para poder optar a la adjudicación de las viviendas en alquiler asequible.
- El procedimiento para realizar la presentación de las solicitudes a través de los medios que se habiliten.
- La información que se debe aportar en la solicitud- y que se recogerá en los sistemas de CASA 47, así como qué elementos de la solicitud tienen carácter

sustancial, considerándose esenciales no modificables, por lo que no son subsanables, incluyendo las viviendas solicitadas por orden de preferencia.
- En su caso, el procedimiento habilitado para la posible mejora o subsanación de solicitudes.
- Las condiciones de la convocatoria para la adjudicación de las viviendas.
- Las condiciones generales del contrato de arrendamiento, que incluirán, al menos, el destino del inmueble como vivienda habitual, la renta mensual y su mecanismo de actualización, la duración del contrato, la fianza, la forma de pago y el régimen de prórrogas.
- En el caso de vivienda protegida, normativa de aplicación.
- Fases del procedimiento.
- Plazos de las diferentes fases del procedimiento.

Con el fin de agilizar el proceso de arrendamiento, se podrán aprobar bases tipo de carácter general. Estas deberán ser aprobadas por el Consejo Rector de la Entidad y contar con el informe favorable de los Servicios Jurídicos. Una vez aprobadas, podrán ser utilizadas en cualquier convocatoria que se adecue a su objeto.

En aquellas convocatorias en las que se utilicen bases tipo, se deberá hacer mención expresa a dicha circunstancia en las propuestas elaboradas por la Dirección General del Parque de Vivienda Asequible, incorporando al expediente junto con las bases tipo, copia del informe favorable de los servicios jurídicos a las mismas.

### CONVOCATORIAS

Una vez aprobado el expediente de arrendamiento por el Consejo Rector de la Entidad, se someterá al órgano de contratación la aprobación de la convocatoria, que incluirá, como mínimo la siguiente información:

- Definición de las fechas para la presentación de solicitudes, dentro de los plazos marcados por las bases, y que tendrá, como mínimo, una duración de 20 días naturales desde la publicación de la convocatoria.
- La relación inicial de viviendas y anejos incluidos en el expediente de arrendamiento que se incluyen en esta convocatoria con sus características básicas, y renta mensual inicial de alquiler.
- De conformidad con la normativa aplicable en materia de igualdad de oportunidades, accesibilidad y protección de los derechos de las personas con discapacidad, se reservará un cupo específico de viviendas para personas con discapacidad que cumplan los requisitos establecidos en las bases reguladoras y acrediten el grado de discapacidad exigido, así como, en su caso, la necesidad de una vivienda adaptada o adaptable. Excepto cuando, por razón justificada no sea posible, este porcentaje será como mínimo del 4%, con el objetivo de alcanzar, a medio plazo, el 7%. En caso de viviendas adaptadas estas estarán destinadas

preferentemente a unidades de convivencia con algún miembro con movilidad reducida reconocida.

- El lugar y la forma de presentación de solicitudes, que se habrá especificado en las bases. Esta presentación se realizará, preferentemente, a través de los medios telemáticos habilitados.
- Mecanismos habilitados para, llegado el momento, poder justificar el cumplimiento de los requisitos exigidos a través de la documentación necesaria. La presentación de la solicitud deberá incluir la autorización para que CASA 47 pueda consultar telemáticamente, a través de los mecanismos de interoperabilidad con las Administraciones Públicas, los datos requeridos disponibles para el cumplimento de estos requisitos: identidad, edad, nivel de renta, última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ausencia de deudas con la Seguridad Social, ausencia de deudas con las Administraciones tributarias (Agencia Española de Administración Tributaria y haciendas forales), en su caso percepción del Ingreso Mínimo Vital, de las rentas de inserción autonómicas, de cualquier prestación, ayuda, subsidio o pensión, y sus cuantías, así como el grado de discapacidad y la existencia de movilidad reducida, y que al menos una de las personas adultas que van a vivir en la vivienda se encuentra en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, y no está incursa en prohibición para contratar de acuerdo con la ley de contratos del sector público y disposiciones legales concordantes, y cualquier otro que esté recogido expresamente en las bases de cada convocatoria.
- El formulario, donde se reflejará qué elementos de la solicitud tienen carácter sustancial, esto es, se consideran esenciales no modificables, por lo que no son subsanables.
- Dónde poder consultar las bases, con un enlace al apartado de la web de CASA 47 en la que estén publicadas las mismas.

Con la aprobación de la convocatoria por el órgano de contratación se abrirá el expediente de la convocatoria. En este expediente, además de las bases, y el documento de convocatoria, se incluirá toda la documentación que se genere hasta la adjudicación definitiva de las viviendas en alquiler asequible.

## REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LAS CONVOCATORIAS

### Definición de unidad de convivencia

Con carácter previo procede significar que la parte inquilina de los contratos de arrendamiento de las viviendas en régimen de alquiler de CASA 47 serán aquellas personas físicas mayores de edad y/o menores de edad emancipados legalmente, que tengan ingresos que se computen a efectos del cumplimiento de los requisitos económicos, e integren las unidades de convivencia solicitantes.

A efectos de la presente normativa, se entiende por unidad de convivencia el conjunto de personas que manifiesten que desean habitar en una misma vivienda de forma habitual y permanente, con independencia de la existencia o no de vínculos familiares entre ellas, y de que vivieran, o no, previamente juntas, y que compartirán gastos comunes o estarán sujetas a un régimen de economía conjunta. Las personas que vayan a vivir solas se consideran también como una unidad de convivencia.

Cada unidad de convivencia podrá presentar una solicitud para participar en las convocatorias. En cada convocatoria, una misma persona solo podrá ser miembro de una unidad de convivencia solicitante, con la excepción de los hijos e hijas en régimen de custodia compartida. En caso de que alguna persona se inscriba dentro de varias unidades de convivencia, quedarán anuladas todas las solicitudes, excepto la última.

**Requisitos concretos para participar en las convocatorias**

Con carácter general, los requisitos para participar en las convocatorias serán los siguientes:

1. Todos los miembros de la unidad deben tener nacionalidad española o residencia legal en España.
2. Al menos un miembro de la unidad de convivencia debe ser mayor de edad, o una o un menor emancipado, no encontrarse incapacitado o incapacitada para obligarse contractualmente, y no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar previstas en la legislación de contratos del sector público y demás disposiciones concordantes.
3. Ninguna de las personas que conformen la unidad de convivencia podrán ostentar la propiedad o un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, exceptuando los siguientes casos:
    - Que ostenten una vivienda que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa autonómica de aplicación.
    - Que, tras un proceso de separación, divorcio o extinción de pareja de hecho, el uso exclusivo de la vivienda haya sido adjudicado al otro cónyuge o miembro de la pareja por sentencia judicial firme, convenio regulador aprobado por sentencia judicial firme o escritura pública, en caso de separación o divorcio notarial.
    - Que la vivienda o el edificio en el que está ubicada no reúna las condiciones de accesibilidad necesarias y al menos una de las personas que componga la unidad de convivencia tenga reconocida una discapacidad con movilidad reducida. Esta exclusión sólo aplica para optar a las viviendas reservadas a unidades de convivencia con algún miembro con movilidad reducida.
    - Que sean propietarias de una vivienda o tengan la nuda propiedad de la misma siempre que haya sido adquirida por herencia, legado o donación, que esta vivienda no constituya su domicilio habitual, y que el "valor de referencia" determinado por Catastro de sus participaciones en el inmueble

no exceda del 50% de la media estatal del "valor tasado medio de vivienda libre de más de cinco años de antigüedad" para una vivienda de 90 $m^2$ en el último trimestre del año anterior a la convocatoria, según las estadísticas publicadas trimestralmente por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible -o índice que lo sustituya- (https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=35000000), o en su defecto el último publicado. En el caso de que la vivienda esté situada en País Vasco o Navarra el valor catastral sustituirá al valor de referencia.

4. La renta anual neta de la unidad de convivencia debe estar entre 2 y 7,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples), cuya cuantía se establece mediante publicación del IPREM en el BOE.

5. Todos los miembros de la unidad de convivencia deberán estar al corriente de pago de sus obligaciones con la Seguridad Social y con la Agencia Tributaria. En el caso de País Vasco y Navarra, los miembros de la unidad de convivencia deberán estar al corriente del pago con la Seguridad Social y con las Haciendas Forales.

**Excepciones a la participación en convocatorias para personal de CASA 47**

No podrán participar en las convocatorias ni resultar adjudicatarios de viviendas de alquiler asequible el personal de CASA 47 ni las personas vinculadas al mismo. A estos efectos, y de conformidad con el Código Ético de esta Entidad Pública, tienen la consideración de personas vinculadas: el cónyuge o persona unida por una relación análoga de afectividad; las personas ascendientes, descendientes y hermanos de la persona empleada o de su cónyuge o persona con análoga relación de afectividad; y los cónyuges o personas unidas por relación análoga de afectividad de dichas personas ascendientes, descendientes y hermanos.

**Requisitos para poder optar a cada vivienda:**

1. Cada unidad de convivencia solo podrá solicitar viviendas cuyo coste de arrendamiento mensual, junto todos sus gastos asociados, no supere el 30% de su renta disponible mensual.
2. Cuando así lo determinen las bases de la convocatoria, cada unidad de convivencia solo podrá solicitar viviendas cuya renta mensual no sea inferior a un porcentaje determinado de su renta disponible. Dicho porcentaje se establecerá en las bases de la convocatoria.
3. La unidad de convivencia podrá solicitar viviendas con un número de dormitorios acorde con el tamaño de dicha unidad, estableciéndose la siguiente correlación entre número de miembros de las unidades de convivencia y número de dormitorios de las viviendas:

4.

| Nº Miembros U.C. | Nº Dormitorios |
|---|---|
| 1 | 0-2 |
| 2 | 0-3 |
| 3 | 2-4 |
| 4 | 2-5 |
| A partir de 5 | De 3 en adelante |

Esta correlación entre número de miembros de las unidades de convivencia y número de dormitorios de las viviendas a las que pueden optar se podrá ajustar en las bases de la convocatoria en función de las circunstancias concurrentes y por causas justificadas.

En caso de viviendas reservadas a unidades de conveniencia en las que alguno de sus miembros cuente con discapacidad, este miembro deberá contar con un certificado de discapacidad igual o superior, al 33%. En caso de viviendas adaptadas además deberá contar preferentemente con un Baremo de Limitaciones en las Actividades de Movilidad (BLAM) con una limitación final de movilidad igual o superior al 25%, que determine que esa persona tiene Movilidad reducida, expedidos por la administración competente (Comunidad Autónoma o el IMSERSO en caso de Ceuta y Melilla).

### PUBLICIDAD DE LA CONVOCATORIA

La publicidad de la convocatoria y de las bases por las que debe regirse la misma, se realizará a través de medios telemáticos, procurando la mayor difusión posible, a fin de dar cumplimiento a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia. En todo caso, se anunciará en la página web de la Entidad o portal de internet que se habilite a tal efecto, así como en la plataforma de contratación del sector público. Se deberá incorporar al expediente correspondiente copia de los anuncios publicados.

En lo que respecta a las fichas informativas de las viviendas de CASA 47 anunciadas en su portal web, deberán contener, al menos, los requisitos mínimos de publicidad exigidos por la legislación vigente.

### SOLICITUDES

Las personas o unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos en las correspondientes bases podrán presentar solicitud para participar en las convocatorias. Las personas interesadas podrán presentar solicitudes a una o varias convocatorias, siempre que cumplan los requisitos exigidos en cada una de ellas.

Se podrá otorgar la representación a una persona física, que no sea miembro de la unidad de convivencia, mediante la firma de una autorización expresa, en la cual se autorizará a esta persona a presentar la solicitud de participación en una convocatoria en nombre de

los miembros de la unidad de convivencia. En la convocatoria se habilitará un modelo de representación.

Para participar en la convocatoria, las solicitudes se deberán presentar, en los términos establecidos en las bases, a través de los medios telemáticos habilitados, así como aquellos otros que son habilitados a los ciudadanos por la Ley 39/2015.

El formulario de solicitud incluirá una declaración responsable obligatoria en la que el miembro de la unidad de convivencia que ejerza de representante de la misma manifieste que la unidad de convivencia y todos sus miembros cumplen todos los requisitos establecidos en las bases de esta convocatoria y que confirme la veracidad de la información suministrada.

El formulario de solicitud incluirá las viviendas solicitadas por orden de preferencia. Estas referencias tienen carácter sustancial, considerándose esenciales no modificables, por lo que no son subsanables.

La solicitud deberá estar firmada por la persona que la presente, quien deberá aportar, respecto de cada miembro de la unidad de convivencia mayor de edad con plena capacidad de obrar o menor emancipado, un documento en el que este autorice expresamente la presentación de la solicitud en su nombre, así como la consulta y verificación de sus datos por parte de CASA 47.

La presentación de la solicitud implicará la aceptación íntegra de las bases y el consentimiento para el tratamiento de datos, de conformidad con la normativa vigente en materia de protección de datos.

Asimismo, la presentación de la solicitud incluirá la autorización a CASA 47 para consultar, por medios telemáticos y a través de los mecanismos de interoperabilidad con las Administraciones Públicas, los datos disponibles necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos, en particular los relativos a la identidad, edad, nivel de renta, última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), percepción del Ingreso Mínimo Vital, de las rentas de inserción autonómicas, o de cualquier prestación, ayuda, subsidio o pensión, y sus cuantías, de la inexistencia de deudas con la Seguridad Social, inexistencia de deudas con las Administraciones tributarias (Agencia Estatal de Administración Tributaria y haciendas forales), así como el grado de discapacidad y la existencia de movilidad reducida, y que al menos una de las personas adultas que van a vivir en la vivienda se encuentra en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, y no está incursa en prohibición para contratar de acuerdo con la ley de contratos del sector público y disposiciones legales concordantes, así como cualquier otro que esté recogido expresamente en las bases de la convocatoria.

La persona solicitante que no preste la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, lo hará constar expresamente en la solicitud. En este supuesto, el o la solicitante deberá

aportar posteriormente toda la documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos.

En la solicitud se recogerá que CASA 47 se comunicará con las unidades de convivencia preferentemente por medios electrónicos, salvo oposición expresa. A tal efecto, se deberá indicar una dirección de correo electrónico para el envío de avisos relativos a la puesta a disposición de las notificaciones electrónicas, sin perjuicio de que dicha dirección pueda ser modificada en cualquier momento posterior.

En caso de no optar por la comunicación electrónica, deberá designarse un domicilio a efectos de notificaciones de la persona que presenta la solicitud, en su condición de representante de la unidad de convivencia.

En la solicitud deberán cumplimentarse, como mínimo, los siguientes datos:

- Datos de la persona que cumplimenta la solicitud.
- Datos de la unidad de convivencia:
  - Número de personas que la componen.
  - Nombres y apellidos, fechas de nacimiento y números de DNI/NIE de todos los miembros (para los menores de 14 años no será obligatorio incluir el número de DNI/NE).
  - Renta disponible: Ingresos anuales netos (en euros) de todos los miembros de la unidad de convivencia correspondientes al último año del que hubiera información fiscal disponible en la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes. Se consideran ingresos anuales netos de la unidad de convivencia la suma de los ingresos netos de cada miembro de la misma. En las bases y en la convocatoria se establecerá la forma de determinar y demostrar estos ingresos.
  - Las bases podrán establecer la necesidad de incluir información sobre la percepción del Ingreso Mínimo Vital (IMV), de las rentas de inserción autonómicas, o de cualquier prestación, ayuda, subsidio o pensión, y sus cuantías.
  - Para poder optar al cupo de viviendas para unidades de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga discapacidad, se deberá indicar si alguno de los miembros de la unidad de convivencia cumple este requisito, y en su caso si se tiene movilidad reducida reconocida.
- Selección viviendas:
  - En su solicitud, cada unidad de convivencia creará un listado de viviendas, entre las que por su número de miembros y nivel de ingresos puede optar, indicando su orden de preferencia.
  - Las bases podrán determinar, o no, la posibilidad de que las personas solicitantes indiquen si están interesadas en optar a otras viviendas sin identificarlas individualmente, en función de las características de las mismas. Las viviendas que cumplan estos requisitos se incorporarán a su



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

solicitud siguiendo el mismo orden en el que fueran originalmente publicadas en la convocatoria.

Finalizado el plazo para la presentación de solicitudes, se publicará un listado provisional de solicitudes admitidas y excluidas, habilitando un plazo de alegaciones de 5 días hábiles. Transcurrido el plazo conferido CASA 47 publicará en su web el listado definitivo de solicitudes admitidas y excluidas.

**SORTEO, COMPROBACIÓN DE REQUISITOS Y PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS**

A través de uno, o varios, sorteos se ordenarán consecutivamente todas las solicitudes válidas de vivienda en alquiler, correspondiendo cada solicitud a una unidad de convivencia.

El sorteo se realizará por un medio que asegure la imparcialidad, la aleatoriedad y la igualdad de oportunidades entre todas las solicitudes válidamente presentadas. Asimismo, deberá contar con las máximas garantías procedimentales de transparencia y objetividad.

El resultado del sorteo, con los números de solicitud ordenados, se hará público, al menos, a través de la web de CASA 47 y el Portal Abierto a la Ciudadanía.

La Dirección General del Parque de Vivienda Asequible, conforme a los criterios establecidos en las bases, y siguiendo el orden del sorteo procederá a la comprobación del cumplimiento de los requisitos de las unidades de convivencia, excepto el requisito de ausencia de vivienda en propiedad (y las excepciones que permiten la propiedad de vivienda en los casos tasados en el artículo oportuno de las bases), que se comprobará posteriormente.

Para mayor agilidad del procedimiento, por orden de sorteo, se podrán comprobar requisitos de mayor número de unidades de convivencia que viviendas hubiera en la convocatoria.

A cada unidad de convivencia solicitante se le asignará provisionalmente la primera vivienda disponible de entre las solicitadas, una vez comprobado que cumplen los requisitos establecidos.

En caso de que ya no quedaran viviendas disponibles entre las seleccionadas por esta unidad, si las bases lo contemplasen, cuando hubiera marcado la casilla en la que manifieste que le interesan otras viviendas en base a unas características sin identificarlas individualmente, se le asignará provisionalmente la primera vivienda disponible que cumpla las características seleccionadas, siguiendo el orden en que se hubiera publicado el listado de viviendas en la convocatoria.

Las viviendas reservadas en la correspondiente convocatoria para el cupo de personas con discapacidad se asignarán con carácter preferente a las unidades de convivencia en las



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

que al menos uno de sus miembros reúna los requisitos establecidos para acceder a dicho cupo.

Si alguna de las viviendas reservadas quedara vacante por falta de personas asignatarias en el cupo correspondiente y así se previera en las bases reguladoras o en la convocatoria, podrá asignarse a otras unidades de convivencia.

### PUBLICACIÓN DE ASIGNACIÓN PROVISIONAL, ALEGACIONES, Y ADJUDICACIÓN PROVISIONAL.

La asignación o asignaciones provisionales se publicarán conforme a los términos que establezcan las bases, garantizando la protección de las personas interesadas en relación con el tratamiento de sus datos personales. Junto con la relación de asignatarios provisionales deberá publicarse listado de reserva (especificando si se ha comprobado el cumplimiento de requisitos) así como un listado de solicitudes excluidas por el incumplimiento de los requisitos establecidos en las bases.

Una vez publicada cada asignación provisional, se concederá un plazo de 5 días hábiles a las personas interesadas para la presentación de alegaciones.

Resueltas, en su caso, las alegaciones por el órgano de contratación, se publicará una lista de adjudicación provisional, de reserva y excluidos que recojan los posibles cambios producidos en el proceso de alegaciones.

La propuesta que se formule y apruebe, deberá incorporarse al expediente de la convocatoria, junto con las solicitudes recibidas, la justificación y acreditación de aquellas que, en su caso, hubiesen sido excluidas por el incumplimiento de alguno de los requisitos o condiciones establecidas en bases, las renuncias expresas de las personas solicitantes, así como los documentos que permitan acreditar en derecho el desistimiento de la persona solicitante en caso de no atender a los requerimientos de la Entidad para concertar el arrendamiento.

### VISITA A LAS VIVIENDAS, FORMALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEFINITIVA

Tras la publicación de la lista de adjudicación provisional que resuelva el proceso de alegaciones, se convocará a las unidades de convivencia para la realización de una visita a la vivienda en un plazo máximo que se definirá en las bases.

En un plazo máximo de 45 días naturales desde la última publicación de adjudicación provisional de cada vivienda, se hubiese, o no, realizado la visita, se convocará a las personas adjudicatarias para la formalización del contrato de arrendamiento.

Dentro de este plazo, y antes de la firma del contrato, se comprobará la identidad de los miembros de la unidad de convivencia, la documentación justificativa de la ausencia de vivienda en propiedad, o del cumplimiento de alguna de las excepciones a este requisito, así como aquellas otras posibles comprobaciones que resulten oportunas. En caso de que con la documentación aportada en este momento no quedase acreditado el cumplimiento

de todas las condiciones para la adjudicación definitiva, se revocará la adjudicación provisional, y será excluida de la convocatoria. Ello se notificará individualmente a la unidad de convivencia concernida.

El contrato deberá suscribirse por todos los miembros de la unidad de convivencia mayores de edad y/o menores emancipados, excepto fallecimiento de unos de los miembros desde la presentación de la solicitud, que desde ese momento serán la parte arrendataria a efectos de lo previsto en la legislación aplicable y asumirán una responsabilidad solidaria en el cumplimiento de todas las obligaciones resultantes del contrato.

El perfeccionamiento del contrato se producirá en todo caso con la formalización de este, siempre que se haya recibido la fianza, momento en el cual se entregarán las llaves del inmueble y, con ello, su posesión.

En caso de no comparecer en dicho plazo sin causa justificada, de no aceptar la vivienda adjudicada por algún miembro de la UC o de no cumplir con las obligaciones económicas requeridas para la suscripción del contrato de arrendamiento, se les tendrá por desistidas de su derecho, previa resolución dictada al efecto por CASA 47, que será notificada a la persona representante de la unidad de convivencia.

La adjudicación provisional se elevará automáticamente a definitiva con la suscripción del contrato de arrendamiento, sin que sea necesario nuevo trámite formal, tomándose la fecha de formalización del contrato como fecha de adjudicación definitiva.

En caso de que una persona resulte adjudicataria de viviendas en varias convocatorias abiertas de forma simultánea, ya sea dentro de una misma unidad de convivencia o de unidades de convivencia con distintos miembros, solo podrá firmar el contrato de arrendamiento de una de ellas, entendiendo con esta firma que renuncia a las otras viviendas que tuviera adjudicadas provisionalmente. Esta renuncia se hará extensible al resto de miembros que compongan las otras unidades de convivencia de las que forma parte, quedando éstas excluidas.

En el supuesto de que cualquier miembro de la unidad de convivencia adjudicataria sea titular de un contrato de arrendamiento de vivienda en vigor con CASA 47, será requisito obligatorio proceder a la rescisión del mismo con carácter previo a la formalización del nuevo arrendamiento, así como estar al corriente de todas las obligaciones derivadas del contrato.

Esta obligación se fundamenta en el deber de destinar la vivienda adjudicada exclusivamente a domicilio habitual y permanente, resultando legalmente incompatible la titularidad simultánea de dos o más contratos de alquiler de vivienda asequible gestionados por la Entidad. La falta de rescisión del contrato anterior en los plazos previstos para la formalización impedirá la firma del nuevo contrato y se considerará como desistimiento de la unidad de convivencia a la nueva adjudicación.

En caso de que la adjudicación provisional resulte fallida por no poder formalizarse el contrato de arrendamiento por causa imputable a la unidad de convivencia adjudicataria,

podrá efectuarse una nueva adjudicación provisional a favor de la unidad de convivencia solicitante que ocupe el siguiente lugar en el listado resultante del sorteo, siempre que hubiera seleccionado dicha vivienda o, si así lo prevén las bases reguladoras o la convocatoria, otra de similares características, no hubiera resultado adjudicataria provisional de otra vivienda y reuniera los requisitos exigidos para su adjudicación.

Este procedimiento podrá repetirse sucesivamente respecto de las unidades de convivencia que ocupen los siguientes lugares en el listado de reserva, siempre que así se haya previsto expresamente en las bases reguladoras o en la correspondiente convocatoria.

Para el supuesto de que la convocatoria hubiera quedado desierta respecto de algún inmueble, CASA 47 podrá incluirlo en próximas convocatorias.

### SUSPENSIÓN DE LA CONVOCATORIA

Una vez publicada la convocatoria, sólo podrá efectuarse la suspensión del procedimiento por acuerdo del Órgano de Contratación de CASA 47, cuando se hubieran apreciado circunstancias o hechos acreditados que aconsejen la improcedencia del arrendamiento.

El órgano de contratación, a propuesta de la Dirección General del Parque de Vivienda Asequible y previo informe de los Servicios Jurídicos, acordará la improcedencia de continuar con el procedimiento respecto de alguno o de todos los inmuebles incluidos en la convocatoria, si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación del arrendamiento en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la celebración del sorteo, o la comprobación del cumplimiento de los requisitos, generen derecho alguno para quienes optaron a la adjudicación del arrendamiento.

## 3.- PROCEDIMIENTO EXTRAORDINARIO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA

En los casos expresamente tasados en las presentes normas de comercialización en las que las viviendas se arrienden por adjudicación directa, el criterio de fijación del precio (renta) inicial de cada vivienda será el mismo que el utilizado en el procedimiento ordinario, siempre que se encuentre en vigor la aprobación de renta en los términos anteriormente señalados.

Respecto al expediente de arrendamiento, deberá tener los mismos documentos que en el procedimiento ordinario, excepto las bases, que serán sustituidas por un documento que justifique suficientemente los determinantes de la elección de la adjudicación directa, y en el que se anexe una relación de las viviendas a las que se aplica, y las personas físicas y/o jurídicas adjudicatarias de cada una, con los datos identificativos de estas personas.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

En el caso de que la adjudicación directa derive de alguna normativa específica de aplicación, se atenderá a lo establecido en esta última y subsidiariamente a lo prescrito en las presentes normas.

## 4.-ARRENDAMIENTO DISTINTOS DE VIVIENDAS

Para la autorización y aprobación de cualquier contrato de arrendamiento sobre bienes propiedad de CASA 47 distintos de viviendas, resultará de aplicación, lo dispuesto más adelante en las presentes Normas para la enajenación, salvo aquellas cuestiones que expresamente se especifiquen en el presente apartado.

De conformidad con lo establecido en los estatutos de CASA 47, el órgano competente para aprobar o modificar el precio y condiciones de arrendamiento de bienes inmuebles de la Entidad distintos de viviendas, será el Consejo Rector. La incoación y tramitación del expediente corresponderá a la Dirección General de Promoción y Colaboración, quien deberá remitir propuesta motivada a la Presidencia, a fin de que, si procede, lo eleve a dicho órgano de administración.

Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos a través del sistema de subasta o de adjudicación directa, cuando se cumplieran los supuestos establecidos en las presentes normas.

De conformidad con los términos que se establecen más adelante en estas normas para la enajenación, las propuestas de arrendamiento deberán acompañar en todo caso informe de valoración o Tasación, e informe de los Servicios Jurídicos de la Entidad.

En todo caso, el expediente de arrendamiento deberá contener todos aquellos requisitos establecidos para la venta, así como los documentos específicos que pudieran resultar de aplicación por la naturaleza del contrato.

El arrendamiento de suelo rústico se realizará durante el periodo mínimo indispensable, con el fin de garantizar el cuidado, mantenimiento y conservación de los terrenos adquiridos para el desarrollo de actuaciones urbanísticas, desde el momento de su adquisición hasta la ejecución efectiva de las obras de urbanización.

En aquellas licitaciones en las que el objeto sea el arrendamiento de terrenos rústicos, suelo urbanizable o no finalista, así como cualquier aprovechamiento agrícola, forestal, etc., le resultarán igualmente de aplicación lo dispuesto en las presentes normas de comercialización, si bien las referencias contenidas respecto de las competencias de la Dirección General de Promoción y Colaboración se deberán entender en todo caso realizadas a la Dirección General de Urbanización y Agenda Urbana por ser el órgano


CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

competente para la incoación y tramitación del expediente y de los procedimientos de licitación de este tipo de arrendamientos.

## *VIII.- SISTEMAS DE ENAJENACIÓN*

La enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa.

### CONCURSO

Para la enajenación de los bienes propiedad de CASA 47, se utilizará con carácter general el sistema de enajenación mediante concurso.

La adjudicación a través de la modalidad de concurso se efectuará a favor de quien presente la oferta más ventajosa, atendiendo en todo caso, a las condiciones aprobadas por el Consejo Rector de la Entidad.

### SUBASTA

La subasta podrá celebrarse al alza o a la baja, y, en su caso, con presentación de posturas en sobre cerrado. La modalidad de la subasta se determinará atendiendo a las circunstancias de la enajenación, y la adjudicación se efectuará a favor de quien presente la oferta económica más ventajosa.

### ADJUDICACIÓN DIRECTA

El Sistema de Adjudicación Directa sólo tendrá cabida en aquellos supuestos expresamente tasados en las presentes normas de comercialización.

Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

1. Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.
   A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.
2. Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública.

3. Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos 1) y 2).
4. Cuando hubiera quedado desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones por parte de la persona o entidad adjudicataria, siempre que no hubiese transcurrido más de dos años desde la celebración de los mismos, y el precio determinado en el informe de valoración que sirvió como base para la citada licitación, estuviera vigente. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación que resultó fallida.
5. Cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.
6. Cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectúe a un propietario colindante.
7. Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.
8. Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal o que hubiera sido concedido por CASA 47 en el proceso de compra de suelo de alguna actuación.
9. Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.
10. En los casos de arrendamiento o explotación de terrenos rústicos, cuando las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda o la singularidad de la operación lo hicieren aconsejable, y siempre que el cómputo de las rentas que se fueran a satisfacer durante la duración del contrato no supere los 30.000 euros.

Cuando varias personas interesadas se encontrarán en un mismo supuesto de adjudicación directa, se resolverá la misma atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto, y en su defecto, atendiendo a la propuesta más ventajosa para CASA 47.

Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir el ingreso de un 5 por 100 del valor de enajenación de los bienes en concepto de fianza. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de enajenación.

# *IX.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE ENAJENACIÓN*

## 1.- INICIO DEL EXPEDIENTE DE COMERCIALIZACIÓN

El expediente de enajenación de bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio de CASA 47 será instruido por la Dirección General de Promoción y Colaboración, a través de sus diferentes Divisiones, y se iniciará o bien de oficio, o bien una vez se haya comunicado la disposición del bien para ser enajenado, o en su caso, a solicitud de parte interesada en la adquisición del bien.

### TRÁMITES PREVIOS A LA ENAJENACIÓN:

Antes de la enajenación del inmueble se procederá a depurar por la División encargada de la gestión y defensa del Patrimonio de CASA 47, la situación física, jurídica y urbanística del mismo, realizando cuantas actuaciones se consideren precisas para su correcta comercialización, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si todavía no lo estuviese.

No obstante, podrán venderse sin sujeción a lo dispuesto en el apartado anterior bienes a segregar de otros de titularidad de CASA 47, o en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes, o en proceso de urbanización sin haber obtenido la condición de solar, siempre que estas circunstancias se pongan en conocimiento del adquirente y sean aceptadas por éste.

### ENAJENACIÓN DE INMUEBLES LITIGIOSOS:

Podrán enajenarse bienes litigiosos del patrimonio de CASA 47 siempre que en la venta se observen las siguientes condiciones:

a. En el caso de venta por concurso o por subasta, en el pliego de bases se hará mención expresa y detallada del objeto, partes y referencia del litigio concreto que afecta al bien y deberá preverse la plena asunción, por la persona o entidad que resulta adjudicataria, de los riesgos y consecuencias que se deriven del litigio.
b. En los supuestos legalmente previstos de venta directa deberá constar en el expediente documentación acreditativa de que el adquirente conoce el objeto y el alcance del litigio y que conoce y asume las consecuencias y riesgos derivados de tal litigio.

En ambos casos, la asunción por el adquirente de las consecuencias y riesgos derivados del litigio figurará necesariamente en la escritura pública en que se formalice la enajenación.

Si el litigio se plantease una vez iniciado el procedimiento de enajenación y éste se encontrase en una fase en la que no fuera posible el cumplimiento de lo establecido en los

apartados anteriores, se retrotraerán las actuaciones hasta la fase que permita el cumplimiento de lo indicado.

El bien se considerará litigioso desde que el órgano competente para la enajenación tenga constancia formal del ejercicio, ante la jurisdicción que proceda, de la acción correspondiente y de su contenido.

**EXPEDIENTE DE COMERCIALIZACIÓN:**

Para el inicio de la comercialización de los bienes y derechos de CASA 47, se elaborará el correspondiente expediente, que deberá contar en todo caso con la siguiente información:

1. Informe de la División encargada de la gestión y defensa del Patrimonio de CASA 47 sobre la situación física, jurídica y urbanística del inmueble.
2. Si el expediente se incoase para la comercialización de toda una actuación urbanística, se deberá recabar de la Dirección General de Urbanización y Agenda Urbana el correspondiente Informe relativo al estado de las obras, así como de los servicios presentes o futuros, así como cualquier circunstancia que se considere relevante para la comercialización de los bienes, incorporando, en su caso, el Acta de recepción de las obras.
   Dicho informe podrá recabarse igualmente en caso de que el objeto de comercialización sea una parcela o un lote de parcelas.
3. La Dirección General de Promoción y Colaboración de CASA 47 informará a la Dirección General Económico-Financiera con carácter previo a la autorización de la comercialización de actuaciones o parcelas, de todos los datos económicos que se contengan en la propuesta, incluida la estimación del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía), con el fin de que una vez sea analizada, se emita informe por dicha Dirección General Económico- Financiera sobre las implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación, acompañando cuadro de costes, que deberá quedar incorporado al expediente.
4. Igualmente, a los efectos de justificar el precio de venta del inmueble, se deberá acompañar Tasación o informe de valoración de la actuación, elaborado por personal de la entidad, o mediante contratación externa de empresa o técnico especializado cuando existan razones debidamente justificadas, que deberán incorporarse al expediente correspondiente.
   En el supuesto de que se trate de expedientes de comercialización de parcelas aisladas, bastará con incorporar el informe de valoración de la actuación, si éste estuviera vigente conforme al plazo establecido en las disposiciones generales de las presentes Normas de Comercialización.
   En caso contrario, resultará preceptiva la incorporación de una Tasación o informe de valoraciones a los efectos de actualizar el precio de la parcela o de la actuación.
5. Cuando el contrato origine gastos para CASA 47, deberá constar en el expediente el certificado de existencia de crédito emitido por la Dirección General Económico-Financiera o documento que legalmente le sustituya.

6. El expediente de comercialización deberá contener igualmente el pliego de condiciones de venta.

Los expedientes de enajenación, permuta o arrendamiento de bienes demaniales del Patrimonio de CASA 47 podrán tramitarse aun cuando los bienes se mantengan afectados a un uso o a un servicio público durante la instrucción del mismo, siempre que se proceda a su desafectación antes de dictar la resolución o acto aprobatorio de la correspondiente operación patrimonial.

**PLIEGOS DE CONDICIONES DE VENTA:**

Las condiciones de enajenación deberán quedar definidas en el Pliego de venta que se elabore al efecto, el cual deberá ser aprobado por el órgano de contratación, previo informe favorable de los Servicios jurídicos.

En todo caso los pliegos deberán reflejar la situación física, jurídica, urbanística y registral, del bien objeto de la venta, conforme a los términos expresados en el Informe patrimonial obtenido al efecto.

Asimismo, con el fin de agilizar el proceso de comercialización, se podrán aprobar pliegos tipo de carácter general o atendiendo a la tipología del uso del inmueble. La tramitación del mismo deberá ser aprobada por el órgano de contratación y contar con el informe favorable de los Servicios Jurídicos. Una vez aprobado, podrán ser utilizados en cualquier licitación que se adecue a su objeto.

En aquellas licitaciones en las que se utilice un pliego tipo, se deberá hacer mención expresa a dicha circunstancia en las propuestas elaboradas por la Dirección General de Promoción y Colaboración, incorporando al expediente junto con el pliego tipo, copia del informe favorable de los servicios jurídicos al mismo.

## 2.- AUTORIZACIÓN DE LA COMERCIALIZACIÓN Y APROBACIÓN DE PRECIO Y CONDICIONES

De conformidad con lo establecido en el Estatuto de CASA 47, el Consejo Rector de la Entidad, ostenta en exclusiva la facultad de autorizar y aprobar los precios y condiciones de enajenación de los terrenos y edificaciones de la Entidad, urbanizados o no. Dicha competencia debe hacerse extensiva a cualquier modificación de los mismos, o de revisión, en los supuestos en los que se encuentre debidamente justificado.

En todo caso, las propuestas de autorización de comercialización y aprobación de precios y condiciones deberán contar con el informe favorable de los servicios jurídicos de la Entidad.

**PROCEDIMIENTO:**

Una vez completado el expediente de comercialización con los informes recogidos en las presentes Normas, desde la Dirección General de Promoción y Colaboración, se deberá remitir propuesta motivada a la Presidencia, a fin de que, si lo considera oportuno, lo eleve al Consejo Rector, para la aprobación de los precios de venta, y en su caso, de cuantas condiciones se considerasen oportunas, siempre que pudieran conllevar alguna modificación respecto a las Condiciones Generales de Venta que se encontrasen vigentes y pudieran resultar de aplicación.

Dicha propuesta debidamente motivada, deberá acompañar copia del expediente de comercialización, junto con la justificación de la forma de enajenación, cuando se utilizara un sistema distinto al de concurso.

De igual forma, deberá hacer referencia al pliego que regirá la licitación, así como a los criterios que hayan de tenerse en cuenta en la adjudicación, cuando estos fueran distintos a los que se hubieran podido aprobar como Condiciones Generales de Venta.

Para los supuestos en los que no resultara de aplicación un pliego tipo previamente aprobado, o se introdujeran condiciones específicas, se deberá dejar incorporado al expediente, copia del pliego que se pretenda utilizar junto con el informe favorable de los servicios jurídicos.

## 3.- LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES

**LICITACIÓN:**

Una vez autorizada la comercialización de un bien de CASA 47, se procederá a la convocatoria del procedimiento de enajenación conforme al sistema aprobado por el Consejo Rector de la Entidad.

**a.** Publicidad

Con el objetivo de dar cumplimiento efectivo a los principios de transparencia, ' publicidad y concurrencia, la publicidad de la convocatoria de todos los procedimientos de venta, arrendamiento o de concesión de derechos de adquisición preferente de bienes de CASA 47, se realizará en todo caso a través de anuncios en el portal de internet de la Entidad, www.CASA 47.es, en donde se deberá contener toda la información relativa a los bienes objeto de comercialización, sin perjuicio de poder utilizar otros medios complementarios tendentes a difundir la información cuando así lo exijan normas específicas o razones de oportunidad lo aconsejen.

Dichos medios complementarios de publicidad de las licitaciones, deberán ser propuestos por la Dirección General de Promoción y Colaboración a la Presidencia con carácter previo a cada licitación, y deberán contener como mínimo la identificación del bien objeto de comercialización, el procedimiento y sistema de adjudicación, lugar y plazo de

presentación de ofertas, así como una remisión expresa al portal de Internet de CASA 47, donde se podrá obtener el pliego de condiciones de la licitación así como toda la información correspondiente al bien objeto de comercialización.

En todo caso, se deberá incorporar al expediente de comercial, copia de los anuncios publicados, en el que se haya licitado el bien de referencia.

**b.** Suspensión de la Licitación

Sólo podrá efectuarse la suspensión del procedimiento una vez publicado, por acuerdo del Órgano de Contratación de CASA 47, cuando se hubieran apreciado circunstancias o hechos acreditados que aconsejen la improcedencia de la venta.

El Órgano de Contratación, a propuesta de la Dirección General de Promoción y Colaboración y previo informe de los Servicios Jurídicos, acordará la improcedencia de la enajenación, si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración del concurso o la subasta, o la valoración de las proposiciones presentadas, generen derecho alguno para quienes optaron a su compra.

**c.** Plazo de presentación de ofertas

El plazo para la presentación de ofertas será como mínimo de 7 días naturales desde la publicación de la licitación, pudiéndose ampliar dicho plazo atendiendo a las circunstancias específicas del bien objeto de la enajenación y del mercado.

Sólo podrá autorizarse la reducción de dicho plazo, cuando por razones de urgencia debidamente justificadas, se aconseje establecer un plazo inferior, siempre que en todo caso se garantice la concurrencia de empresas y entidades a la licitación.

**d.** Lugar de presentación de ofertas

Las personas o entidades que deseen tomar parte de cualquier licitación deberán presentar sus ofertas en el Registro General de CASA 47 (Paseo de la Castellana, no 91, 28046 Madrid), en los términos establecidos en el pliego de condiciones de venta que

resulte de aplicación, o en su caso, a través de los medios telemáticos autorizados para cada licitación.

## EVALUACIÓN DE OFERTAS Y ADJUDICACIÓN

Una vez finalizado del plazo de presentación de ofertas, se procederá de conformidad con los términos establecidos en el pliego de condiciones, a la valoración de las ofertas recibidas.

Para ello, deberá existir una Comisión de Contratación cuya composición será aprobada por la Presidencia y que deberá estar integrada en todo caso por un miembro de los

Servicios Jurídicos de la Entidad y un miembro de la Dirección General Económico-Financiera.

Una vez constituida la Comisión de Contratación, se procederá a la apertura de las ofertas recibidas, y a la valoración de las mismas conforme a los criterios establecidos en el Pliego, levantando Acta del contenido de las reuniones que se pudieran celebrar a tal efecto.

Junto con el Acta, que obligatoriamente deberá incorporarse al expediente comercial, deberán acompañarse todas las ofertas recibidas, así como la justificación y acreditación de aquellas entidades licitadoras que, en su caso, hubiesen sido excluidas, por el incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en el pliego.

Valoradas las ofertas, se deberá proceder a elaborar la correspondiente propuesta de adjudicación ante el órgano de contratación para su aprobación, si procede.

Una vez aprobada, se comunicará la adjudicación a la entidad licitadora conforme a los términos establecidos en el pliego.

En el caso de que la adjudicación resultase fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable a la entidad adjudicataria, podrá realizarse la enajenación a favor de la persona o entidad licitadora que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa, siempre que expresamente se hubiera establecido en el pliego de condiciones de venta.

Para el supuesto de que la licitación se hubiera quedado desierta, se podrá proceder a la enajenación directa del bien conforme al procedimiento establecido en las presentes normas de comercialización de la Entidad, debiendo dejar incorporado al expediente en todo caso, las circunstancias que acrediten dicho sistema de adjudicación.

La notificación de la adjudicación a la persona o entidad adjudicataria deberá realizarse por medio fehaciente, que acredite la recepción y comunicación del acuerdo, que deberá quedar incorporada al expediente.

De igual forma se procederá a comunicar al resto de entidades licitadoras, la puesta a disposición de las fianzas aportadas, a efectos de que puedan proceder a su retirada, debiendo dejar constancia en el expediente de la citada comunicación, que se deberá realizar por medio fehaciente.

Asimismo, se deberá comunicar el resultado de la adjudicación a la Dirección General Económico-Financiera con el fin de que pueda tomar nota de su razón, sin perjuicio de la remisión posterior de las condiciones contractuales que deberá regir la venta a los efectos de poder realizar las anotaciones contables que procedan.

## 4.- FORMALIZACIÓN

De conformidad con los términos y plazos establecidos en el pliego de licitación, una vez adjudicado el bien, se deberá proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, y en su caso, de constitución del derecho real de garantía que

proceda, cuya copia autorizada con carácter ejecutivo, en la que conste que no se ha expedido otra con anterioridad a tal efecto, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, deberá quedar incorporada al expediente de venta de la parcela.

En los supuestos en los que la forma de pago hubiese sido al contado al otorgamiento de la escritura (100% del precio), bastará con la incorporación de una copia simple.

### 5.- PERFECCIONAMIENTO

El perfeccionamiento del contrato se producirá en todo caso al otorgamiento de la correspondiente escritura pública, momento en el cual se entenderá producida la transmisión y entrega efectiva del bien.

## *X.- PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE ENAJENACIÓN PARA LAS CAMPAÑAS DE BONIFICACIÓN*

En aquellos supuestos en los que la licitación de un bien hubiera quedado desierta, estuviese vigente el informe de valoración que sirvió como base para la determinación del precio de venta, y se pretendiera realizar una campaña de bonificación con el fin de incentivar las ventas, el Consejo Rector podrá aprobar la tramitación de un procedimiento abreviado que se deberá sustanciar conforme a los términos establecidos en el presente capítulo de las Normas.

La tramitación del procedimiento abreviado deberá incorporar al expediente el acuerdo del Consejo Rector donde se aprueben las campañas de bonificación de precios que afecten al bien de referencia.

Con el objeto de respetar los principios de publicidad y concurrencia, se procederá a la publicación de la campaña de bonificación en los mismos términos en que se llevó a efecto la licitación originaria, con el fin de dar publicidad a las nuevas condiciones que resultarían de aplicación al bien, incorporando copia de los anuncios en el expediente de ventas correspondiente.

Respecto a la valoración de las ofertas recibidas, adjudicación y formalización, resultará de aplicación lo dispuesto en las presentes Normas para el procedimiento ordinario de enajenación, en todo aquello que no resulte contrario a los términos de la campaña de bonificación aplicada.

Las campañas de bonificación deberán establecer en todo caso la justificación que motive su aplicación, el plazo máximo de duración de la campaña, el periodo mínimo de concurrencia para la presentación de ofertas y los criterios de selección de ofertas para el supuesto de que concurrieran varias personas físicas y/o jurídicas interesadas por una misma parcela.

## *XI - DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA*

CASA 47 podrá realizar contratos de opción de compra sobre sus bienes inmuebles

Para la autorización y aprobación de cualquier contrato de opción de compra sobre bienes inmuebles propiedad de CASA 47, resultará de aplicación lo dispuesto en las presentes Normas para la enajenación, salvo aquellas cuestiones que expresamente se especifiquen en las mismas para las opciones o sean incompatibles con la naturaleza jurídica de la opción, o se determinen en el acuerdo del Consejo Rector sobre un contrato específico.

De conformidad con lo establecido en el estatuto de CASA 47, el órgano competente para aprobar o modificar el precio y condiciones de la opción de compra sobre bienes inmuebles de la Entidad, será el Consejo Rector. La incoación y tramitación del expediente corresponderá a la Dirección General de Promoción y Colaboración, quien deberá remitir propuesta motivada a la Presidencia, con el consiguiente informe favorable de los Servicios Jurídicos de la Entidad, a fin de que, si procede, lo eleve a dicho órgano de administración.

Las opciones de compra se adjudicaran mediante concurso público, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos a través del sistema de subasta o de adjudicación directa.

De conformidad con los términos establecidos para la enajenación, las propuestas de licitación de derechos de Opción de Compra, deberán acompañar en todo caso informe de valoración o Tasación, e informe de los Servicios Jurídicos de la Entidad.

En todo caso, el expediente deberá contener todos aquellos requisitos establecidos para la venta, así como los documentos específicos que pudieran resultar de aplicación por la naturaleza del contrato.

## *DISPOSICIÓN DEROGATORIA*

Quedan derogadas y sin efecto, cuantas condiciones y normas de comercialización pudieran haber sido aprobadas con anterioridad por el Consejo Rector.

## *ENTRADA EN VIGOR*

Las presentes normas y demás documentos que las integran entrarán en vigor al día siguiente de su aprobación por parte del Consejo Rector de CASA 47.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

## *RÉGIMEN TRANSITORIO*

Todos aquellos expedientes de comercialización que se encontraran en curso o en proceso de cierre a la entrada en vigor de las presentes normas, cuyo pliego estuviera aprobado por el órgano de contratación, se regirán por las condiciones que estuvieran vigentes, hasta su formalización.

# *ANEXO I CONDICIONES GENERALES*

## ANEXO I.I CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

### PRIMERA. – OBJETO Y ALCANCE

Tiene por objeto el presente Anexo fijar las condiciones generales que rigen los arrendamientos de viviendas, así como los garajes y trasteros y demás elementos anejos que se vinculen a estos, con arreglo a las Normas de Comercialización aprobadas.

### SEGUNDA. – PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El perfeccionamiento del contrato se producirá en todo caso con la formalización de este, siempre que se haya recibido la fianza, momento en el cual se entregarán las llaves del inmueble y, con ello, su posesión.

### TERCERA. – ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE

La entrega del inmueble se verificará en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento, como cuerpo cierto y en la situación y estado de conservación establecidos en dicho contrato. Dicha entrega se entenderá efectuada mediante la entrega de las llaves del inmueble.

### CUARTA. – RÉGIMEN JURÍDICO

El contrato que a los efectos se formalice se regulará en base a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

### QUINTA. – OBJETO Y DESTINO

El objeto del contrato es el arrendamiento de la vivienda indicada, así como de los trasteros o plazas de garaje y demás elementos anejos que, en su caso, se incluyan. A estos efectos, tendrán la consideración de parte arrendataria las personas mayores de edad, así como los menores emancipados, con plena capacidad de obrar que formen parte de la unidad de convivencia considerada. El inmueble deberá destinarse exclusivamente a la vivienda habitual y permanente de la parte arrendataria.

### SEXTA. – OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

Las obligaciones de la parte arrendataria tendrán carácter solidario para todas las personas mayores de edad con plena capacidad de obrar y/o menores de edad emancipados. De manera enunciativa y sin perjuicio del resto de obligaciones que resulten del contrato, comprenderán en todo caso:

- El pago de la renta dentro del plazo contractualmente establecido.
- Someterse, en su caso, al régimen de propiedad horizontal del inmueble.
- Utilizar la vivienda con la debida diligencia y destinarla a vivienda habitual de la unidad de convivencia.
- No realizar actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- Conservar el inmueble en las condiciones en las que le fue entregado, sin que sufra mayores deterioros que el propio de su utilización ordinaria y el producido por el paso del tiempo o por causa inevitable.
- A devolver la posesión de la vivienda, sus anejos y, en su caso, todo el mobiliario que pueda contener, en su integridad y en el mismo estado en que fue recibido.
- Comunicar a CASA 47, preferentemente a través de los medios telemáticos que se articulen, y en todo caso, a través de los disponibles conforme a derecho, cualquier cambio en la composición de la unidad de convivencia.

Sin perjuicio de lo anterior, resultarán igualmente de aplicación para la parte arrendataria el cumplimiento de todas las prescripciones y obligaciones que pudieran venir establecidas en las bases de la convocatoria.

## SÉPTIMA. – RENTA

7.1.- Fijación de la renta.

El precio del arrendamiento será el establecido en las bases de la convocatoria.

7.2.- Forma de pago.

El pago de la renta será mensual.

La renta se abonará siempre por adelantado, dentro de los siete primeros días cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, debiendo hacerse efectiva por parte de la parte arrendataria mediante domiciliación bancaria.

No obstante, el primer pago se realizará por transferencia bancaria y deberá incluir la fianza junto con el importe correspondiente a la parte proporcional de la renta del mes en curso. Asimismo, la siguiente mensualidad de renta completa deberá abonarse por transferencia bancaria o por cualquiera de los medios de pago admitidos por CASA 47.

CASA 47 emitirá la correspondiente factura del pago de la renta.

7.3.- Actualización de la renta.

El importe total de la renta que en cada momento deba satisfacer la parte arrendataria, durante la vigencia del contrato y sus posibles prórrogas, se actualizará anualmente en la fecha en que se cumpla cada anualidad del contrato, conforme al Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), fijado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), o índice que lo sustituya, sin que en ningún caso pueda superarse el

límite máximo legalmente establecido. En caso de que dicho índice fuera negativo, la renta mensual a abonar no sufrirá modificación, no produciéndose una disminución de la misma.

Se tomará como mes de referencia para la actualización, el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. La actualización se realizará aplicando a la renta vigente el porcentaje de variación resultante.

CASA 47 comunicará a la parte arrendataria el importe actualizado de la renta, indicando el índice aplicado y la normativa que lo regula. La renta actualizada será exigible a la parte arrendataria en cualquier momento. En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha actualización implicará pérdida o renuncia del derecho a practicar la misma.

Las revisiones tendrán carácter acumulativo, de forma que la primera revisión se efectuará tomando como base la renta inicial y, para las sucesivas, la renta actualizada (renta + incrementos).

7.4.- Demora.

Hasta la aprobación y entrada en vigor de un protocolo de gestión de la morosidad por parte de CASA 47, en caso de retraso en el pago de la renta o de cualquier otra cantidad exigible conforme al contrato, la parte arrendataria estará obligada a abonar, además del principal adeudado, los intereses de demora calculados al tipo del interés legal del dinero vigente en cada momento, devengados desde la fecha en que el pago debió efectuarse hasta aquella en que tenga lugar su completo abono.

## OCTAVA. – DURACIÓN DE LOS CONTRATOS

El contrato de arrendamiento, incluidas sus prórrogas, tendrá una duración máxima de setenta y cinco años (75).

El contrato de arrendamiento tendrá una duración inicial de catorce años (14) años. No obstante, en aquellos casos en que la unidad de convivencia arrendataria, ante la proximidad de la finalización del contrato de arrendamiento, lo solicite, se procederá a la prórroga del mismo por siete (7) años más, siempre y cuando acredite el debido cumplimiento por su parte de todas las obligaciones del contrato y, además:

1. Cuando el contrato provenga de la adjudicación de la vivienda a través de una convocatoria de vivienda de alquiler asequible de CASA 47 deberán cumplirse con dos aspectos:
   - La solicitud deberá ser cursada por, al menos, el 50% de los miembros de la unidad de convivencia que suscribieron el contrato. No se computarán, a estos efectos, las incorporaciones derivadas de nacimiento o adopción, ni las reducciones motivadas por fallecimiento.
   - Deberán acreditar el cumplimiento de todos los requisitos generales establecidos en las bases de la convocatoria en la que obtuvieron la adjudicación de la vivienda, excepto el de ingresos mínimos.

2. En aquellos casos en los que CASA 47 se haya subrogado como parte arrendadora en un contrato de arrendamiento, la parte arrendataria deberá acreditar el cumplimiento de todos los requisitos para participar en el alquiler de vivienda de la última convocatoria lanzada por CASA 47 en el caso de que sea vivienda libre, excepto el de ingresos mínimos. En caso de que la vivienda esté sometida a protección deberá cumplir los requisitos de la normativa de aplicación.

Previa solicitud de la unidad de convivencia se procederá a sucesivas prórrogas de esta misma duración (7 años) hasta un máximo de ocho prórrogas más, condicionadas siempre al cumplimiento de las condiciones citadas. Cuando vayan a cumplirse 70 años desde la suscripción del contrato de arrendamiento, la unidad de convivencia podrá solicitar una última prórroga de cinco (5) años adicionales.

## NOVENA. – FIANZA

A la firma del contrato, la parte arrendataria deberá constituir, en concepto de fianza, una cantidad equivalente a una mensualidad de renta, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos.

El importe de la fianza, junto con el importe correspondiente a la primera mensualidad de renta (o abono de los días correspondientes prorrateados) deberá abonarse por transferencia bancaria o, en su caso, por otros medios de pago admitidos por CASA 47.

La fianza no podrá destinarse, en ningún caso, al pago de la renta mensual.

La fianza constituida, en caso de no formalizarse el arrendamiento en el plazo establecido, se devolverá a la unidad de convivencia solicitante tras la resolución de revocación de la adjudicación.

En los demás supuestos, la fianza será devuelta a la parte arrendataria en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de extinción del contrato, siempre que se hayan satisfecho todas las obligaciones económicas derivadas del mismo y, previa inspección por la parte arrendadora y verificación del correcto estado de conservación del inmueble, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan exigirse por daños o desperfectos.

## DÉCIMA. – SUMINISTROS Y SERVICIOS

Serán por cuenta de la parte arrendataria los servicios y suministros privativos del inmueble arrendado, tales como comunicaciones, agua, gas, electricidad, etc., que se individualicen mediante aparatos contadores y otros análogos, corriendo de su cuenta la contratación, puesta en funcionamiento y/o rescisión, liberando de cualquier responsabilidad a CASA 47 con motivo de la consecución o coste de los mismos. Estos servicios deben estar a nombre de algún miembro de la unidad de convivencia, asumiendo del pago directo de los mismos, sin ningún tipo de intervención, ni mediación, por parte de CASA 47, salvo disposición legal en contrario.

En caso de que estos suministros y/o servicios individualizados se giren junto con la cuota de comunidad, la parte correspondiente a los mismos será repercutida íntegramente a la unidad de convivencia arrendataria junto con la renta.

CASA 47 no asumirá responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualesquiera servicios de la finca, tales como agua corriente, energía eléctrica, etc., cuando sean motivadas por causas ajenas a su voluntad, ni estará obligado a efectuar reducciones o deducciones de la renta por este concepto.

## UNDÉCIMA. – GASTOS E IMPUESTOS

Los gastos e impuestos derivados de la elevación del arrendamiento a escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán asumidos por la parte que lo solicite.

Las bases determinarán si los gastos ordinarios de comunidad de las viviendas situadas en edificios en régimen de propiedad horizontal son asumidos por CASA 47 o se repercuten a las unidades de convivencia arrendatarias. En cualquier caso se adoptarán las medidas oportunas para que el importe de la renta, junto con los gastos de comunidad asociados, no superen los límites legales de aplicación a vivienda asequible.

En cualquier caso, los gastos de comunidad extraordinarios (derramas) para reparaciones o mejoras en el edificio corresponderán a CASA 47.

El pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) o cualquier impuesto o tasa ligada a la propiedad del inmueble corresponderán a CASA 47.

En ningún caso tendrá tal consideración la tasa de gestión de residuos —o cualquier otra tasa análoga que pudiera sustituirla en el futuro—, correspondiendo su abono a la parte arrendataria por ser quien hace uso de dicho servicio, salvo disposición legal en contrario. Asimismo, se imputarán a la parte arrendataria cualquier tasa o impuesto que se derive del uso, disfrute, ocupación o prestación de servicios vinculados a la vivienda salvo disposición legal en contrario.

El impago de las cantidades por conceptos distintos a la renta que corresponda atender a la parte arrendataria y que, por la razón que fuera, hubiesen sido girados a nombre de CASA 47, será repercutido en la siguiente renta mensual, incrementándose con el interés legal que corresponda hasta su completa satisfacción.

## DUODÉCIMA. – CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA Y SUS ANEJOS

Corresponderá a CASA 47, realizar a su cargo las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo que el deterioro o su causa sean imputables a la parte arrendataria por un uso indebido o por negligencia.

La parte arrendataria deberá dar cuenta inmediata a la Entidad de las averías que afecten a la propiedad arrendada, o a terceros, autorizando expresamente el acceso a la vivienda

a CASA 47 y a los servicios profesionales encargados de la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble como, en su caso, a las zonas e instalaciones comunes a las cuales se ha de acceder a través de la vivienda que ocupa.

Corresponderá a la parte arrendataria, realizar a su cargo las pequeñas reparaciones que se produzcan por el uso ordinario de la vivienda.

## DECIMOTERCERA. – OBRAS Y MODIFICACIONES

Cualquier modificación de la configuración, instalaciones o servicios del inmueble arrendado deberá ser autorizada previamente y por escrito por CASA 47, siendo el coste de su realización a cuenta y cargo de la parte arrendataria, que deberá eximir expresamente a CASA 47 de cualquier responsabilidad derivada de las mismas.

Para la realización de cualquier obra de mejora, conservación, o modificación de la configuración del inmueble, la parte arrendataria deberá disponer además de cuantas autorizaciones o licencias administrativas resulten preceptivas, siendo responsable única del cumplimiento de dichas obligaciones.

En ningún caso la parte arrendataria podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda o del edificio al que pertenezca.

Las instalaciones fijas y permanentes incorporadas a la vivienda, y las obras autorizadas que, a juicio CASA 47, supongan una mejora, quedarán en beneficio del inmueble sin que generen a favor de la parte arrendataria derecho a indemnización alguna.

## DECIMOCUARTA. – CESIÓN Y SUBARRIENDO

La parte arrendataria no podrá ceder, total ni parcialmente, el contrato de arrendamiento ni subarrendar, en todo o en parte, el inmueble objeto del mismo, ya sea de forma onerosa o gratuita.

El incumplimiento de esta condición facultará a CASA 47 para resolver el contrato, sin derecho para la parte arrendataria a indemnización alguna y con pérdida, en su caso, de la fianza constituida, sin perjuicio de las demás acciones que legalmente procedan.

## DECIMOQUINTA. – PÓLIZAS DE SEGURO

CASA 47 dispondrá de una póliza de seguro del hogar básico, que cubra al menos el continente y la responsabilidad civil frente a terceros por daños derivados del inmueble.

La parte arrendataria podrá contratar, asumiendo su coste, si así lo desea, una póliza de seguro del hogar que cubra el contenido o su responsabilidad civil frente a terceros, así como mejoras en las coberturas aseguradas por CASA 47. A tales efectos, CASA 47 facilitará a la arrendataria un resumen de las coberturas del seguro.

## DECIMOSEXTA. – DESISTIMIENTO

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento en cualquier momento, siempre que lo comunique a CASA 47 con una antelación mínima de treinta días naturales, mediante cualquier medio fehaciente.

El desistimiento de uno de los miembros de la unidad de convivencia no dará lugar, por sí mismo, ni necesariamente, a la extinción del contrato. En todo caso, de no extinguirse el contrato y, durante el tiempo que el mismo se mantenga vigente, el resto de los miembros de la unidad de convivencia que formalizaron el contrato estarán obligados solidariamente al cumplimiento íntegro de las obligaciones recogidas en este para la parte arrendataria. Y todo ello, sin perjuicio de que se resuelva lo que proceda si se hubiera incurrido en causa de resolución.

En caso de no respetar el plazo de preaviso, la parte arrendataria deberá abonar, en concepto de indemnización, el importe equivalente a una mensualidad de renta.

## DECIMOSÉPTIMA. – EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento se extinguirá por el cumplimiento del plazo establecido o de cualquiera de sus prórrogas.

A la finalización del contrato de arrendamiento, la parte arrendataria deberá devolver el inmueble en el estado en que lo recibió sin perjuicio de lo que establezca la normativa legalmente aplicable y el propio contrato sobre mejoras.

En caso de que la parte arrendataria se mantenga en la posesión del inmueble una vez finalizado el contrato, deberá indemnizar a CASA 47 en la cantidad equivalente al doble de la última renta que fuere exigible, prorrateándose por días y computándose cada día natural en que se prolongue la estancia u ocupación indebida.

Dicha indemnización se abonará en concepto de penalización por cada día de retraso o demora en la entrega del inmueble hasta la fecha en que la parte arrendadora recupere su posesión efectiva en las condiciones pactadas en el contrato, y sin perjuicio del derecho de la arrendadora a reclamar a la arrendataria el abono de cualquier cantidad superior en concepto de indemnización de daños y perjuicios que pudiera acreditar.

## DECIMOCTAVA. – RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en los supuestos y con los efectos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos y/o la legislación aplicable, incluyendo, entre otros, el incumplimiento de las obligaciones esenciales del contrato, la falta de pago de la renta o cantidades asimiladas, la realización de obras no consentidas, el subarriendo o cesión inconsentida, el uso distinto al pactado, así como cualquier otra causa legalmente establecida.

La resolución se llevará a cabo conforme al procedimiento y plazos previstos en la normativa vigente, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por daños y perjuicios.

## DECIMONOVENA. – PROTECCIÓN DE DATOS

El tratamiento de los datos de carácter personal será conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y sus normas de desarrollo.

## VIGÉSIMA. – NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS

De conformidad con lo establecido en los artículos 14 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las comunicaciones con las personas solicitantes de viviendas y las personas arrendatarias integrantes de la Unidad de Convivencia se realizarán preferentemente a través del sistema telemático que en cada momento se habilite por CASA 47.

En caso de que no fuera posible realizarlo por esta vía, se considerará domicilio de la arrendataria la vivienda objeto del contrato de alquiler, ya que en el mismo contrato deberá especificarse necesariamente que se trata de la vivienda habitual de la unidad de convivencia.

No obstante, lo anterior, las personas solicitantes de viviendas y las personas arrendatarias integrantes de la unidad de convivencia podrán decidir y comunicar en cualquier momento a CASA 47, a través de cualquier medio reconocido conforme a derecho, que las notificaciones sucesivas se practiquen o dejen de practicarse por medios electrónicos.

Se requerirá a las personas solicitantes de viviendas y las personas arrendatarias de la unidad de convivencia la identificación de un teléfono y/o una dirección de correo electrónico que servirán para el envío de los avisos sobre las comunicaciones que se practiquen, independientemente de que estas se realicen vía telemática o postal.

En el supuesto de que CASA 47 cambiase de domicilio, la nueva dirección se comunicará de forma fehaciente a la parte arrendataria.

El contrato contemplará que cualquier notificación, comunicación y requerimiento se realizará preferentemente a través de medios telemáticos, y se considerará recibido cuando se produzca la apertura de la comunicación por esta vía, o tras el transcurso de 10 días naturales desde el envío de esta notificación.

En caso de que la parte arrendataria decidiera relacionarse a través de medios telemáticos sin que fuera posible realizar notificaciones, comunicaciones y requerimientos por estos medios, y se remita comunicación postal, burofax, o similar, se considerará recibido tanto si ha sido entregado al destinatario como si ha sido intentada su entrega en cualquiera de los domicilios designados en el contrato.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

**VIGESIMOPRIMERA. - INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA**

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de arrendamiento las partes se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentre ubicado el bien objeto del arrendamiento, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

# ANEXO I.II CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO DISTINTO DE VIVIENDA.

## PRIMERA.– OBJETO Y ALCANCE

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen los arrendamientos de bienes inmuebles de la Entidad, con arreglo a las Normas de Comercialización aprobadas que les resultan de aplicación. Las presentes Condiciones se aplicarán igualmente para aquellos supuestos en los que el objeto del arrendamiento sea el aprovechamiento agrícola, forestal, para pastos, etc, que afecten al uso de bienes inmuebles de naturaleza rústica.

## SEGUNDA.– GARANTÍA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN

Para tomar parte en los procedimientos de arrendamiento mediante concurso o subasta, la entidad licitadora deberá prestar una garantía igual al 5 % del precio base de licitación (Impuestos indirectos excluidos), el cual será calculado mediante la suma de las rentas del periodo que conforme el arrendamiento.

Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir el ingreso de un 5 por 100 del valor del arrendamiento de los bienes en concepto de fianza. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias del arrendamiento, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor del arrendamiento.

Dicha garantía quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones de la entidad licitadora y en su caso de la entidad adjudicataria, siendo devuelta a las entidades no adjudicatarias, en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación. A las personas o entidades que resulten adjudicatarias se les devolverá el aval o el seguro de caución toda vez acrediten el cumplimiento de las obligaciones, pudiendo, en caso de haberse satisfecho mediante ingreso, imputarse al pago de las rentas.

La retirada de la oferta por la entidad licitadora, con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará a CASA 47 a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

Dicha cantidad podrá constituirse a elección de la entidad licitadora:

- Mediante ingreso en la cuenta bancaria que se designe al efecto en el Pliego de condiciones de venta, a nombre de CASA 47 Entidad Pública Empresarial de Suelo.
- Mediante aval otorgado por un Banco, Caja de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, que deberá constituirse según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de arrendamiento.

- Mediante certificado del contrato de Seguro de Caución con Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de arrendamiento.

## TERCERA.- ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LAS ENTIDADES LICITADORAS

Los Pliegos de Condiciones de arrendamiento deberán requerir en todo caso la documentación necesaria acreditativa de la capacidad y, en su caso, solvencia, de las entidades licitadoras que presenten sus solicitudes.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incursas en prohibición para contratar de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

Asimismo, los pliegos podrán requerir la aportación de una memoria de la actividad a la que va a destinarse el bien.

En los supuestos de adjudicación directa, se deberá requerir en los supuestos que proceda la documentación acreditativa de la capacidad jurídica y de obrar, así como la acreditativa del supuesto objetivo que hubiera motivado la aplicación de dicho sistema de adjudicación.

## CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

En las licitaciones mediante el sistema de adjudicación de subasta o licitación al alza, el único criterio de valoración será el precio, y resultando adjudicataria la entidad licitadora que oferte el precio más alto, que en ningún caso podrá ser inferior al establecido como precio base de licitación.

En las licitaciones con sistema de adjudicación mediante concurso, se deberá valorar en todo caso el precio ofertado, pudiéndose incorporar otros criterios de valoración que necesariamente deberán ser aprobados por el órgano de contratación, recayendo la adjudicación en la entidad licitadora que, en su conjunto, realice la proposición más ventajosa.

Cuando resultare de aplicación el sistema de adjudicación directa, y varias personas físicas o jurídicas interesadas se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación, se resolverá la misma motivadamente, atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto, y en su defecto, atendiendo a la propuesta más ventajosa para CASA 47.

## QUINTA.- ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD O PERSONA ADJUDICATARIA

Una vez notificada la selección y adjudicación a la entidad licitadora adjudicataria se procederá a la formalización del contrato de arrendamiento, en los términos y condiciones aprobados por CASA 47.

Si la entidad licitadora adjudicataria, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización del arrendamiento, o acudiendo no aceptare, o aceptando, no abonase las cantidades correspondientes a la renta, fianza y cuantas garantías pudiesen haberse requerido, CASA 47 podrá: (i) exigir el cumplimiento; o (ii) dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan sólo notificarlo a la entidad licitadora adjudicataria.

En caso de que optara por dejar sin efecto la selección y adjudicación de la oferta, CASA 47 podrá optar por convocar una nueva licitación, adjudicárselo a la siguiente oferta mejor valorada o declarar desierto la licitación, respecto de los bienes que hubieran sido objeto de dicha oferta.

El incumplimiento de esta obligación facultará a CASA 47 a incautar la garantía presentada por la entidad adjudicataria en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

## SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El contrato se considerará perfeccionado a la formalización del contrato de arrendamiento y con la entrega efectiva del bien.

## SÉPTIMA.- ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE

La entrega del bien se verificará a la formalización del contrato de arrendamiento, como cuerpo cierto en la situación y estado de conservación indicado en el pliego de condiciones.

En los inmuebles de naturaleza urbana edificados, dicha entrega se verificará mediante la entrega de las llaves de la finca.

## OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

Las obligaciones de la parte arrendataria comprenderán en todo caso:

- El pago de la renta dentro del plazo contractualmente establecido.
- La constitución y entrega de la fianza.
- Destinar el inmueble para el desarrollo de la actividad para el que fue arrendado.
- Desalojar y proceder a la entrega del inmueble en el mismo estado en el que fue recibido.

Sin perjuicio de lo anterior, resultarán igualmente de aplicación para la parte arrendataria el cumplimiento de todas las prescripciones y obligaciones que pudieran venir establecidas en el Pliego de Condiciones de Arrendamiento.

## NOVENA.- RENTA

9.1.- Fijación de la renta.

El precio del arrendamiento será el establecido en la oferta que resulta adjudicataria, que nunca podrá ser inferior al precio aprobado por el Consejo Rector de CASA 47.

Las cantidades se incrementarán, caso que proceda, con el impuesto indirecto que legalmente corresponda.

CASA 47 emitirá la correspondiente factura del pago de la renta.

9.2.- Forma de pago.

Podrá admitirse cualquier periodicidad en el pago de la renta, si bien se entenderá con carácter general, que el pago de la renta será mensual.

La renta se abonará siempre por adelantado, dentro de los siete primeros días cada mes (o del mes en que proceda el pago), sin necesidad de previo requerimiento de pago, debiendo hacerse efectiva por parte de la parte arrendataria mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente que CASA 47 designe.

9.3.- Actualización de la renta.

El importe total de la renta que en cada momento satisfaga la parte arrendataria durante la vigencia del contrato y en sus posibles prórrogas, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o menos, sufra el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u organismo que le sustituya en el futuro), aplicando sobre aquella el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión.

Para la aplicación de la primera actualización se tomará como referencia el último índice que esté publicado a la fecha de la firma del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último publicado.

Las revisiones tendrán carácter acumulativo, de forma que la primera revisión se efectuará tomando como base la primera renta inicialmente convenida y, para las sucesivas, la renta revalorizada (renta + incrementos), como consecuencia de actualizaciones precedentes.

La renta actualizada será exigible a la parte arrendataria en cualquier momento, expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo válida, a tal efecto, la notificación hecha por nota en el recibo de la mensualidad.

En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida o renuncia del derecho de la parte arrendadora a practicar la misma.

9.4.- Demora.

En caso de incumplimiento en el pago mensual o en el de cualquier otra cantidad adeudada por la parte arrendataria, se devengarán intereses de demora por cada día transcurrido desde el primer día de cada mes. El interés de demora será el equivalente al que resulte de aplicar el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

## DÉCIMA.- FIANZA

A la firma del contrato, la parte arrendataria deberá prestar fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto de vivienda.

Dicha fianza no podrá aplicarse en ningún caso como pago de la renta mensual, ni de los servicios medidos por contador.

La fianza será entregada a la parte arrendataria en el plazo de un mes desde la resolución del contrato, siempre que se hayan cancelado todas las obligaciones económicas derivadas del contrato y se haya supervisado por la arrendadora el buen estado del inmueble.

## UNDÉCIMA.- OTRAS GARANTÍAS ADICIONALES.

Atendiendo a la naturaleza del inmueble y de las circunstancias concurrentes en la licitación de la que se trate, podrán establecerse las garantías adicionales que, en su caso, se consideren necesarias a fin de garantizar el cumplimiento por la parte arrendataria de sus obligaciones arrendaticias.

La aplicación de dichas garantías adicionales, deberán venir debidamente motivadas en la propuesta que se elevé al órgano de contratación y recogidas debidamente en el Pliego de condiciones de arrendamiento.

## DUODÉCIMA.- SUMINISTROS Y SERVICIOS.

Todas las gestiones que la parte arrendataria precise realizar para la contratación, puesta en funcionamiento y/o rescisión de cualquier suministro o servicio, serán exclusivamente a cargo de la parte arrendataria, liberando de cualquier responsabilidad a CASA 47 por motivo de la consecución y coste de los mismos.

## DECIMOTERCERA.- USO Y DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO

El inmueble será destinado al uso que le corresponda atendida la naturaleza del bien, debiendo el mismo quedar definido en el pliego de condiciones de arrendamiento que se someta a la aprobación del órgano de contratación.

Cuando el pliego hubiera requerido la aportación de memoria descriptiva de la actividad que se pretenda desarrollar en el inmueble, la entidad o persona adjudicataria vendrá obligado al cumplimiento de la misma, no pudiendo alterarse su uso, salvo acuerdo expreso del órgano de contratación de CASA 47.

**DECIMOCUARTA.- OBRAS Y MODIFICACIONES.**

Todas las obras de conservación y mejora serán asumidas por la parte arrendataria, salvo aquellos supuestos que legalmente se establezcan obligatoriamente con cargo a la parte arrendadora.

Cualquier modificación de la configuración, instalaciones o servicios del inmueble arrendado deberá ser autorizada previamente y por escrito por el órgano de contratación de CASA 47, siendo el coste de su realización a cuenta y cargo de la parte arrendataria, que deberá eximir expresamente a CASA 47 de cualquier tipo de responsabilidad derivada de las mismas.

Para la ejecución de cualquier obra de mejora o de conservación, o modificación de la configuración, la parte arrendataria deberá disponer de cuantas autorizaciones o licencias administrativas resulten preceptivas para su acometida, siendo responsable único del cumplimiento de dichas obligaciones.

Todas las obras de mejora o modificación realizadas quedarán en beneficio de CASA 47 a la finalización del contrato, sin que genere derecho a ningún tipo de compensación a favor de la parte arrendataria.

**DECIMOQUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO**

No se podrá proceder a la cesión o el subarriendo del inmueble que haya sido objeto de arrendamiento, salvo autorización expresa por el órgano de contratación o en los casos en que la misma sea preceptiva como consecuencia de la normativa legalmente aplicable al contrato.

En el supuesto de que se autorizara la cesión o el subarriendo, tanto quien realice la cesión como quien realice el subarriendo, deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia que sirvieron como base para la adjudicación del contrato, pudiendo CASA 47 solicitar cuantas garantías adicionales se consideren oportunas a la parte arrendataria y/o a la cesionaria y subarrendataria, así como los incrementos de renta a que tuviera derecho la parte arrendataria con base a la normativa aplicable.

**DECIMOSEXTA.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS**

El arrendamiento de viviendas tendrá como mínimo un plazo de duración de un año, prorrogándose obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, conforme a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

Los arrendamientos rústicos tendrán la duración mínima que se establezca en la Ley de Arrendamientos Rústicos, siendo la duración mínima legalmente vigente a la fecha de aprobación de estas normas de cinco años.

El arrendamiento que recaiga sobre otro tipo de inmueble de uso distinto al de vivienda se establecerá por el plazo de duración que convenga a los intereses de la Entidad, y que como mínimo será de un año, debiendo quedar definido en el pliego de condiciones de arrendamiento que se someta a la aprobación del órgano de contratación.

## DECIMOSÉPTIMA.- PRÓRROGA

Cuando a la parte arrendataria le asista derecho a prorrogar la duración del contrato se estará conforme a lo que establezca la legislación que resulte de aplicación y, en su defecto, a lo establecido en el contrato.

En los supuestos en que no proceda la prórroga legal, la parte arrendataria deberá solicitar con una antelación mínima de tres meses la prórroga del contrato, indicando en su caso, los términos en los que se solicita dicha prórroga.

Salvo en los supuestos indicados de prórroga legal, no cabrá en ningún caso la prórroga tácita, debiendo el órgano de contratación autorizar expresamente cualquier solicitud de prórroga que pudiera plantearse.

En caso de que sea voluntad de la parte arrendataria no renovar el contrato, deberá notificarlo a la arrendadora con una antelación mínima de dos meses a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, entendiéndose en caso contrario prorrogado por el tiempo legalmente previsto o, en su caso, por el plazo establecido en el Pliego de condiciones. Se exceptúan de este plazo mínimo los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola, y aquellos que contemplen un uso ocasional de los terrenos.

## DECIMOCTAVA.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento se extinguirá por el cumplimiento del plazo establecido o de cualquiera de sus prórrogas.

A la finalización del contrato de arrendamiento, la parte arrendataria deberá devolver el inmueble en el estado en que lo recibió sin perjuicio de lo que establezca la normativa legalmente aplicable sobre mejoras.

En caso de que la parte arrendataria se mantenga en la posesión del inmueble una vez finalizado el contrato, deberá indemnizar a CASA 47 en la cantidad equivalente al doble de la última renta que fuere exigible, prorrateándose por días y computándose cada día natural en que se prolongue la estancia u ocupación indebida.

Dicha indemnización se abonará en concepto de penalización por cada día de retraso o demora en la entrega del inmueble hasta la fecha en que la parte arrendadora recupere



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

su posesión efectiva en las condiciones pactadas en el contrato, y sin perjuicio del derecho de la arrendadora a reclamar a la arrendataria el abono de cualquier cantidad superior en concepto de indemnización de daños y perjuicios que pudiera acreditar.

Si con anterioridad a la finalización del plazo de duración contractualmente establecido, la parte arrendataria planteará el desistimiento del contrato, deberá ser en todo caso autorizado por el órgano de contratación. Para dichos supuestos los pliegos de condiciones deberán establecer una indemnización a favor de CASA 47, en cantidad equivalente a las rentas que fueran exigibles, y que restasen por pagar hasta la finalización del plazo de duración del citado contrato.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la LAU, la extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, en ningún caso generará a la parte arrendataria derecho a una indemnización a cargo de la parte arrendadora, debiendo contemplarse en el contrato, la renuncia expresa a la misma, aun en el supuesto de haber manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

## DECIMONOVENA.- RESOLUCIÓN

Sin perjuicio de las causas expresamente tasadas en la legislación que pudiera resultar de aplicación a los contratos de arrendamiento que se suscriban, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el pliego de condiciones por parte de la parte arrendataria, facultará a CASA 47 a instar la resolución del contrato con penalización de un importe equivalente a las rentas que restasen por cumplirse de la duración establecida en el contrato, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, quedando en poder de CASA 47 y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo que se hubieren realizado en el bien objeto del arrendamiento, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

## VIGÉSIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.

Todos los gastos e impuestos derivados del arrendamiento, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la parte arrendataria, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para CASA 47.

Salvo acuerdo expreso del órgano de contratación, que deberá reflejarse en el pliego de condiciones de arrendamiento, serán de cuenta de la parte arrendadora los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios o Entidad de Conservación en la que se encuentre integrado el inmueble, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la construcción.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

Serán de cuenta de la parte arrendataria los gastos privativos e individualizados relativos a suministros, basura y cualquier otro servicio privativo del inmueble, debiendo abonarlos mediante el pago directo por la parte arrendataria a los respectivos proveedores o en la forma establecida en la propuesta del Consejo Rector que autorice su comercialización.

**VIGESIMOPRIMERA.- PÓLIZA DE SEGURO.**

Sin perjuicio de las garantías que se pudiera constituir sobre los inmuebles objeto de arrendamiento, CASA 47 podrá optar por exigir a la parte arrendataria la contratación de una póliza de seguros para el inmueble arrendado, que cubra como mínimo el valor del bien objeto del arrendamiento, de los riesgos derivados por la pérdida del mismo, como mínimo por incendio, explosión y rayo, daños por fenómenos atmosféricos, inundación, y daños en líneas y cuadros eléctricos, y daños a terceros, o en caso de que CASA 47 contratara directamente la póliza de referencia, podrá acordar repercutirle adicionalmente el coste a la parte arrendataria

En el supuesto de exigir la contratación a la parte arrendataria, la póliza se mantendrá vigente durante todo el período de arrendamiento, debiendo acreditarse la renovación de la póliza durante toda la duración del contrato.

Si atendiendo a la naturaleza del inmueble objeto de arrendamiento o de cualquier otra circunstancia, no se considerase precisa la constitución del seguro de referencia, deberá quedar debidamente motivado en la propuesta que se eleve al órgano de contratación.

**VIGESIMOSEGUNDA.- RESPONSABILIDAD MEDIOAMBIENTAL EN LA ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO.**

Extinguido el contrato de arrendamiento y en el acto de la entrega del bien arrendado, la parte arrendataria aportará por escrito una declaración jurada, mediante la cual justifique que con motivo de su actividad empresarial o cualquier otra, no se ha producido ninguna de las causas por las que puedas considerarse contaminado el suelo arrendado o el ocupado por el bien arrendado, siendo de aplicación lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, así como, el Real decreto 9/2005, de 14 de enero.

**VIGESIMOTERCERA.- NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS.**

A efectos de notificaciones, comunicaciones y requerimientos, se considerará domicilio los que consten en el contrato, de manera indistinta cualquiera de ellos. En el supuesto de que una de las partes cambiase de domicilio, deberá ser comunicado de forma fehaciente a la otra.

El contrato contemplará que cualquier notificación, comunicación y requerimiento se considerará recibido tanto si ha sido entregado al destinatario como si ha sido intentada su entrega en cualquiera de los domicilios designados en el contrato. A tal efecto, se

entenderá intentada su entrega cuando, al menos, consten dos intentos de entrega de la empresa estatal Correos y telégrafos S.A o empresa u organismo similar.

**VIGESIMOCUARTA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.**

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa las partes se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentre ubicado el bien objeto del arrendamiento, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

# ANEXO I.III CONDICIONES GENERALES DE VENTA

## PRIMERA.- OBJETO Y ALCANCE

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen las ventas de bienes inmuebles de la Entidad, con arreglo a las Normas de Comercialización aprobadas que les resultan de aplicación.

## SEGUNDA.- GARANTÍA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN

Para tomar parte en los procedimientos de enajenación mediante concurso o subasta, la entidad licitadora deberá prestar una garantía igual al 5 % del precio base de licitación (Impuestos indirectos excluidos).

Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir el ingreso de un 5 por 100 del valor de enajenación de los bienes en concepto de fianza. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de enajenación.

Dicha garantía quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones de la entidad licitadora y en su caso de la adjudicataria, siendo devuelta a las entidades no adjudicatarias, en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación. A las personas o entidades que resulten adjudicatarias se les devolverá el aval o el seguro de caución toda vez acrediten el cumplimiento de las obligaciones, siendo, en caso de haberse satisfecho mediante ingreso, deducida del precio de compraventa a la formalización de la escritura pública.

La retirada de la oferta por la entidad licitadora, con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará a CASA 47 a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

Dicha cantidad podrá constituirse a elección del licitante:

- Mediante ingreso en la cuenta bancaria que se designe al efecto en el Pliego de condiciones de venta, a nombre de CASA 47 Entidad Pública Empresarial de Suelo.
- Mediante aval otorgado por un Banco, Caja de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, que deberá constituirse según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de venta.
- Mediante certificado del contrato de Seguro de Caución con Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de venta

## TERCERA.- ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LAS PERSONAS Y ENTIDADES LICITADORAS

Los Pliegos de Condiciones de ventas deberán requerir en todo caso la documentación necesaria acreditativa de la capacidad y, en su caso, solvencia, de las personas y entidades licitadoras que presenten sus solicitudes.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incursas en prohibición para contratar de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

Asimismo, los pliegos podrán requerir la aportación de una memoria del proyecto a desarrollar, que deberá en todo caso hacer referencia a la actividad a la que va a destinarse el bien, la inversión prevista y al nº de puestos de trabajo, directos o indirectos, que previsiblemente generará su implantación.

En los supuestos de adjudicación directa, se deberá requerir, cuando proceda, la documentación acreditativa de la capacidad jurídica y de obrar, así como la acreditativa del supuesto objetivo que hubiera motivado la aplicación de dicho sistema de adjudicación.

## CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

En las licitaciones mediante el sistema de adjudicación de subasta o licitación al alza, el único criterio de valoración será el precio, estableciéndose en todo caso el sistema de pago al contado, y resultando adjudicataria la persona entidad licitadora que oferte el precio más alto, que en ningún caso podrá ser inferior al precio base de licitación.

En las licitaciones con sistema de adjudicación mediante concurso, se deberá valorar en todo caso el precio ofertado y la forma de pago ofertada, recayendo la adjudicación en la entidad licitadora que, en su conjunto, realice la proposición más ventajosa, pudiéndose incorporar otros criterios de valoración que necesariamente deberán ser aprobados por el órgano de contratación.

Atendiendo a las circunstancias concurrentes que afectan a CASA 47 la valoración de las ofertas se realizará de forma prioritaria atendiendo al sistema de pago, siendo valoradas en primer lugar las ofertas que se acojan a la modalidad de pago al contado, entrando a valorar entre estas, el precio mayor ofertado.

Las ofertas que se acojan a la modalidad de pago aplazado sólo serán objeto de valoración en caso de que no se haya presentado ninguna oferta de pago al contado o cuando la presentada hubiera sido excluida.

En relación con las ofertas de pago aplazado, el pliego deberá contener los documentos que se consideren necesarios para analizar la solvencia de la persona o entidad licitadora



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

y la valoración de la oferta. En este sentido, para la valoración de la oferta presentada, se aplicará una fórmula que combine criterios relativos a la oferta económica, el período de aplazamiento, la cantidad aplazada y la periodicidad de la cuota, ponderando favorablemente la mayor oferta económica, el menor período de aplazamiento, la menor cantidad aplazada y el mayor número de pagos a realizar durante el año.

Cuando resultare de aplicación el sistema de adjudicación directa, y varias personas físicas o jurídicas interesadas se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación, se resolverá la misma motivadamente, atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto, y en su defecto, atendiendo a la propuesta más ventajosa para CASA 47

**QUINTA.- FORMAS DE PAGO.**

Los Pliegos de Condiciones de venta deberán determinar la forma de pago aplicable al tipo de licitación, y deberán ajustarse a alguna de las siguientes modalidades:

1) Pago contado: La entidad o persona adjudicataria deberá satisfacer la totalidad del precio de adjudicación incrementado con el impuesto que legalmente corresponda, a la formalización de la escritura pública de compraventa.

2) Pago aplazado: A la formalización de la escritura pública de compraventa y constitución de garantía, la entidad o persona adjudicataria deberá satisfacer la cantidad no aplazada y la totalidad del impuesto que corresponda al precio de adjudicación.

Las ofertas que se acojan a la modalidad de pago aplazado, en caso de admitirse, sólo serán objeto de valoración cuando no se hubiese presentado ninguna oferta de pago al contado o cuando la presentada hubiera sido excluida y siempre que superen los requisitos de solvencia establecidos en el pliego.

Para la valoración de las ofertas, se aplicará una fórmula que combine criterios relativos a la oferta económica, el período de aplazamiento, la cantidad aplazada y la periodicidad de la cuota, ponderando favorablemente la mayor oferta económica, el menor período de aplazamiento, la menor cantidad aplazada y el mayor número de pagos a realizar durante el año.

Resultará adjudicataria la oferta que obtenga la mayor valoración tras la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$V = C_0 + C * \frac{1 - (1 + i_k)^{-n*k}}{i_k}$$

donde,

V= Valoración de la oferta



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

$C_o$= cantidad a pagar al contado a la formalización de la escritura pública (IVA EXCLUIDO)

C= importe de cada una de las cuotas (principal sin intereses) en las que resulta el pago aplazado (cantidad de principal aplazada entre el número de cuotas)

n= número de años aplazados

k= número de pagos efectuados en un año (por ejemplo K=4 para pagos trimestrales)

i= Tipo de interés efectivo anual, que será del 20%

ik= Tipo de interés equivalente al período de pago. $i_k = (1+i)^{1/k}-1$

Nota: El tipo de interés anual utilizado (20%) es el tipo de interés tomado como referencia para esta fórmula de valoración de las ofertas presentadas, distinto del tipo de interés que se aplicará a las operaciones que se acojan a la opción de pago aplazado (6% nominal).

5.1.- condiciones del pago aplazado:

5.1.1.- Cantidad aplazada: Con carácter general, la cantidad aplazada no podrá ser superior al 75% del precio de adjudicación, salvo en procedimientos y supuestos especiales debidamente motivados en el expediente correspondiente.

5.1.2.- Periodo máximo de aplazamiento: 10 años.

5.1.3.- Cuotas de amortización: Constantes.

5.1.4.- Periodicidad de los vencimientos: Mensuales, trimestrales o semestrales.

5.1.5.- Cancelación parcial: Podrá realizarse la cancelación parcial sin gastos ni penalizaciones, reduciéndose la cuantía de las cuotas pendientes de pago.

5.1.6.- Cancelación total anticipada: La parte compradora queda facultada para, en cualquier momento, anticipar el pago de la totalidad del precio aplazado con deducción de los intereses correspondientes al período de tiempo en que anticipe el pago.

5.1.7.- Tipo de interés nominal aplicable: 6%

- Cuotas de amortización mensuales: TAE 6,17 %.
- Cuotas de amortización trimestrales: TAE 6,14 %.
- Cuotas de amortización semestrales: TAE 6,09 %.

5.1.8.- Tipo de interés de demora: Será el que resulte de aplicar el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

5.1.9.- Los impuestos aplicables a la venta que tuvieran que ser asumidos por el comprador, serán satisfechos, de una sola vez respecto de la totalidad del precio, a la formalización de la escritura pública de compraventa.

5.1.10.- Garantías: El pago de la cantidad aplazada deberá garantizarse mediante la constitución de hipoteca a favor de CASA 47, con arreglo a las condiciones establecidas en las presentes condiciones.

5.2.- Condiciones de la Garantía Hipotecaria

La hipoteca se constituirá a favor de CASA 47 sobre el objeto de la venta para asegurar el pago de las cantidades aplazadas, así como de los intereses de demora de tres años al tipo vigente en el momento de la formalización de la hipoteca, según lo establecido por el art. 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y de un 20 por 100 más del primer concepto para costas y gastos.

La hipoteca constituida se extiende a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, incluso a los nuevos edificios que se construyan en la finca vendida.

CASA 47 podrá dar por vencida la totalidad de la deuda, exigiendo su total importe y ejecutando la hipoteca:

- Por falta de pago a su vencimiento de tres plazos mensuales, o un número de cuotas que suponga que la parte deudora ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.
- Por falta de pago de una anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o de cualesquiera otros impuestos y arbitrios que graven la finca, pudiendo la Entidad vendedora, si lo estima conveniente, suplir las omisiones en que la parte deudora incurra por tales conceptos, de lo que podrá resarcirse con cargo a la cantidad fijada para costas y gastos.
- Por realizar el dueño de la finca hipotecada cualquiera de los actos que den lugar el ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 117 de la Ley Hipotecaria.
- Por sufrir la finca hipotecada una depreciación del cuarenta por ciento de su valor, salvo que el deudor amplíe la garantía sobre otros bienes en la medida necesaria.
- Por ser declarada la compradora en concurso de acreedores.

CASA 47 podrá utilizar el procedimiento judicial establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil o el extrajudicial regulado en la Ley Hipotecaria y en su reglamento a cuyo efecto:

a) Fijan como domicilio del hipotecante: (el de la comparecencia o intervención de la escritura pública de compraventa u otro a elección del deudor hipotecario).

b) CASA 47 queda facultada para ejercitar todas las acciones que le concede la Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley y Reglamento hipotecarios referentes a la hipoteca.

c) Señalan como valor de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta, el del 174 por 100 de lo aplazado.

Serán de cuenta del deudor hipotecario, los gastos de constitución e inscripción de hipoteca, y los derivados de la expedición de una primera copia para CASA 47. La parte

compradora se obligará a entregar a CASA 47 dicha primera copia inscrita en el Registro de la Propiedad. Así mismo, serán de su cuenta los honorarios, impuestos y demás gastos que se ocasionen en su día por la carta de pago y cancelación de la hipoteca ante el Notario que designe la Sociedad acreedora, los judiciales y extrajudiciales a que diere lugar el incumplimiento y mora del deudor hipotecario, comprendiendo entre ellos las costas, honorarios y derechos de Letrado y Procurador, sea cual fuere el procedimiento que elija en defensa de sus derechos. La parte compradora deberá facultar formal e irrevocablemente a CASA 47 para realizar los trámites necesarios para llevar a cabo la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad, así como de los documentos previos y complementarios que fueren precisos en orden a la inscripción, a través de la Gestoría Administrativa que CASA 47 designe, siendo por cuenta y cargo de la parte compradora todos los gastos, honorarios y tributos que se ocasionen o devenguen por dicho motivo, a cuyo efecto deberá realizar la oportuna provisión de fondos en la gestoría designada. Si no la efectuase, CASA 47 estará facultada para realizarla en sustitución de la parte compradora y por cuenta de ésta, quedando garantizada la cantidad a que ascienda dentro de la estipulada para costas y gastos en cuanto tenga rango preferente sobre la hipoteca formalizada.

## SEXTA.- ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ADJUDICATARIA

Una vez notificada la selección y adjudicación entidad licitadora adjudicataria se procederá a la formalización de la escritura pública de compraventa, en los términos y condiciones aprobados por CASA 47.

Si la entidad licitadora que haya obtenido la adjudicación, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización de la compraventa, o acudiendo no aceptare, o aceptando, no abonase, el precio aprobado, CASA 47 podrá: (i) exigir el cumplimiento; o (ii) dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan sólo notificarlo a la entidad licitadora.

En caso de que optara por dejar sin efecto la selección y adjudicación de la oferta, CASA 47 podrá optar por convocar una nueva licitación, adjudicárselo a la siguiente oferta mejor valorada en los términos establecidos en las Normas de Comercialización o declarar desierto la licitación, respecto de los bienes que hubieran sido objeto de dicha oferta.

El incumplimiento de esta obligación facultará a CASA 47 a incautar la garantía presentada por la entidad licitadora en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

## SÉPTIMA.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El contrato de compraventa se perfeccionará con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

## OCTAVA.- TRANSMISIÓN

La transmisión del bien se verificará a la formalización de la escritura pública como cuerpo cierto en la situación y estado de cargas indicado en el pliego de condiciones.

## NOVENA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

Para los supuestos de que la adquisición del inmueble se hubiese producido mediante el sistema de pago aplazado, la principal obligación del propietario será la de proceder al pago del precio conforme a la modalidad de pago elegida.

En todo caso, independiente del sistema de pago, el propietario no podrá enajenar el bien sin autorización de CASA 47 mientras no haya finalizado la construcción de la edificación contemplada en el proyecto presentado. Se considerará finalizada toda vez haya obtenido certificado final de obra del director de ejecución de la misma.

En los supuestos en que el bien objeto de la compraventa se encuentre edificado, CASA 47 podrá establecer en el Pliego de Condiciones cuantas limitaciones considere oportunas para limitar su enajenación, en términos análogos a los establecidos en el párrafo anterior.

El incumplimiento de esta obligación facultará a CASA 47 a instar la resolución del contrato en los términos establecidos en las presentes condiciones.

Asimismo, constituirá obligación del propietario, integrarse en la Entidad de Conservación de la actuación o, en su caso, de la Asociación de Propietarios, y satisfacer los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación.

## DÉCIMA.- RESOLUCIÓN

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el pliego por parte del comprador, facultará a CASA 47 a instar la resolución del contrato con penalización de un 25% del precio de adjudicación, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, quedando en poder de CASA 47 y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo que se hubieren realizado en el bien objeto de la transmisión, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

## UNDÉCIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a excepción del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, serán de cuenta de la parte compradora, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para CASA 47.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

**DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.**

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa las partes se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentre ubicado el bien objeto de la transmisión, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

# ANEXO I.IV CONDICIONES GENERALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA

## PRIMERA.- OBJETO Y ALCANCE

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen los contratos de opción de compra de bienes inmuebles de la Entidad, con arreglo a las Normas de Comercialización aprobadas que les resultan de aplicación.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que regulan el otorgamiento de dicho Derecho, la licitación y los pliegos de condiciones, deberán contener y respetar en todo caso, las prescripciones establecidas para la venta tanto en las Normas de Comercialización, como en las propias Condiciones Generales de venta.

## SEGUNDA.- GARANTÍA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN

Para tomar parte en los procedimientos de enajenación mediante concurso o subasta, la persona o entidad licitadora deberá prestar una garantía igual al 5 % del precio base de licitación (Impuestos indirectos excluidos) correspondiente a la parcela objeto de la venta.

Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir el ingreso de un 5 por 100 del valor de enajenación de los bienes en concepto de fianza. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de enajenación.

Dicha garantía quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones de la entidad licitadora y en su caso de la adjudicataria, siendo devuelta a las no adjudicatarias, en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación. A las personas o entidades que resulten adjudicatarias se les devolverá el aval o el seguro de caución toda vez acrediten el cumplimiento de las obligaciones, siendo, en caso de haberse satisfecho mediante ingreso, deducida del precio de compraventa a la formalización de la escritura pública.

La retirada de la oferta por la entidad licitadora, con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará a CASA 47 a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

Dicha cantidad podrá constituirse a elección de la entidad licitadora:

- Mediante ingreso en la cuenta bancaria que se designe al efecto en el Pliego de condiciones de venta, a nombre de CASA 47 Entidad Pública Empresarial de Suelo.
- Mediante aval otorgado por un Banco, Caja de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, que deberá constituirse según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de venta.

- Mediante certificado del contrato de Seguro de Caución con Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de venta

## TERCERA.- ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LAS ENTIDADES LICITADORAS

Los Pliegos de Condiciones de opción de compra deberán requerir en todo caso la documentación necesaria acreditativa de la capacidad y, en su caso, solvencia, de las entidades licitadoras que presenten sus solicitudes.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incursas en prohibición para contratar de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

Asimismo, los pliegos podrán requerir la aportación de una memoria del proyecto a desarrollar, que deberá en todo caso hacer referencia a la actividad a la que va a destinarse el bien, la inversión prevista y al nº de puestos de trabajo, directos o indirectos, que previsiblemente generará su implantación.

En los supuestos de adjudicación directa, se deberá requerir cuando proceda la documentación acreditativa de la capacidad jurídica y de obrar, así como la acreditativa del supuesto objetivo que hubiera motivado la aplicación de dicho sistema de adjudicación.

## CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

En las licitaciones para la concesión de derechos de opción de compra, con sistema de adjudicación mediante concurso, se deberá valorar en todo caso:

- El precio de compra de la parcela
- El plazo para el ejercicio de la opción de compra
- El incremento que pudiera plantearse por la entidad licitadora respecto a la cantidad, establecida en concepto de prima o precio de la opción.

Asimismo, se podrán incorporar otros criterios de valoración que en todo caso deberán ser aprobados por el órgano de contratación.

La valoración de las ofertas se realizará ponderando los criterios que se hubieran establecido, resultando adjudicataria la oferta que en su conjunto resulta más ventajosa para la Entidad.

Cuando resultare de aplicación el sistema de adjudicación directa, y varias personas físicas o jurídicas interesadas se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación, se resolverá la misma motivadamente, atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto, y en su defecto, atendiendo a la propuesta más ventajosa para CASA 47

**QUINTA.- PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA O PRIMA Y FORMA DE PAGO.**

La opción de compra tendrá carácter oneroso, siendo la prima, con carácter general, un importe equivalente al 5% del precio base de licitación de la parcela cuya compra se pretenda garantizar.

La prima podrá deducirse del precio de compra cuando se ejercite la opción.

En caso de no ejercitarse la opción dentro del plazo y forma requerida, la misma quedará en beneficio de CASA 47 no procediendo la devolución de la prima satisfecha al optante.

La forma de pago aplicable a este tipo de licitación, será en todo caso la de pago al contado, tanto del derecho de opción de compra como de la compra del inmueble objeto de la opción.

**SEXTA.- ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ADJUDICATARIA**

Una vez notificada la selección y adjudicación a la entidad licitadora adjudicataria se procederá a la formalización del otorgamiento del derecho de opción de compra, y al pago de la prima acordada en los términos y condiciones aprobados por CASA 47.

Si la entidad licitadora adjudicataria, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización del otorgamiento de la opción, o acudiendo no aceptare, o aceptando, no abonase el precio de la prima, CASA 47 procederá a dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan sólo notificarlo a la entidad licitadora adjudicataria.

En caso de que optara por dejar sin efecto la selección y adjudicación de la oferta, CASA 47 podrá optar por convocar una nueva licitación, adjudicárselo a la siguiente oferta mejor valorada en los términos establecidos en las Normas de Comercialización o declarar desierto la licitación, respecto de los bienes que hubieran sido objeto de dicha oferta.

El incumplimiento de esta obligación facultará a CASA 47 a incautar la garantía presentada por la persona o entidad adjudicataria en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

**SÉPTIMA.- PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA**

El plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra será de 12 meses a contar desde la fecha de formalización de la opción de compra.

El plazo ofertado será improrrogable.

**OCTAVA.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO**

El contrato de opción de compra se perfeccionará con su formalización, pudiendo elevarse a público a instancia de cualquiera de las partes, sufragando los gastos de este otorgamiento la parte que lo solicite.

**NOVENA.- FORMA DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.**

La opción de compra se ejercitará mediante el pago de la totalidad del precio de compraventa, una vez deducida la cantidad satisfecha en concepto de opción de compra, a la formalización del contrato, dentro del plazo máximo establecido en la oferta presentada.

En el supuesto de que no se ejercitara la opción de compra en el plazo establecido, las cantidades entregadas en concepto de prima quedarán a favor de CASA 47, sin que proceda la devolución de las mismas al optante, salvo en aquellos supuestos debidamente justificados y autorizados previamente en el Pliego de condiciones.

**DÉCIMA.- TRANSMISIÓN**

La transmisión del bien objeto de la opción se verificará a la formalización de la escritura pública de compraventa en los términos y condiciones establecidos, como cuerpo cierto en la situación y estado de cargas indicado en el pliego de condiciones.

**UNDÉCIMA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.**

En todo caso, para el supuesto en que el optante ejercitara la opción de compra, el propietario no podrá enajenar el bien sin autorización de CASA 47 mientras no haya finalizado la construcción de la edificación contemplada en el proyecto presentado. Se considerará finalizada toda vez haya obtenido certificado final de obra del director de ejecución de la misma.

En los supuestos en que el bien objeto de la compraventa se encuentre edificado, CASA 47 podrá establecer en el Pliego de Condiciones cuantas limitaciones considere oportunas para limitar su enajenación, en términos análogos a los establecidos en el párrafo anterior.

El incumplimiento de esta obligación facultará a CASA 47 a instar la resolución del contrato en los términos establecidos en las presentes condiciones.

Asimismo constituirá obligación del propietario, integrarse en la Entidad de Conservación de la actuación o, en su caso, de la Asociación de Propietarios, y satisfacer los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación.

**DÉCIMA.- RESOLUCIÓN**

En todo caso serán causa de resolución, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el pliego para el comprador, facultando a CASA 47 a instar la resolución del contrato con penalización de un 25% del precio de adjudicación, en concepto de indemnización por daños y perjuicios.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**

**UNDÉCIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.**

Todos los gastos e impuestos derivados del contrato de opción de compra, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la parte optante, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para CASA 47.

**DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.**

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa las partes se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentre ubicado el bien objeto de la transmisión, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.



CASA 47 Entidad Pública Empresarial
Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid NIF Q2801671E **Casa47.es**