

CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN

1. CAPACIDAD Y SOLVENCIA DEL COMPRADOR.

1.1. CAPACIDAD DEL COMPRADOR.

- El comprador deberá ser sociedad que incluya en su objeto social la gestión del arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria.
- Las sociedades, españolas o extranjeras, deberán estar debidamente representadas y tener capacidad jurídica y de obrar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para el de compraventa y que incluyan en su objeto social la gestión del arrendamiento de viviendas.
- No estarán incursas en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Aportarán escritura de poder debidamente inscrito en el Registro correspondiente.
- La capacidad de obrar de las sociedades se acreditará mediante la escritura de constitución, con sus adaptaciones, inscrita en el Registro Mercantil.
- La capacidad de obrar de las sociedades no españolas de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Las demás sociedades extranjeras acreditarán su capacidad de obrar mediante informe expedido por la misión diplomática permanente de España o de la oficina consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

1.2. SOLVENCIA.

La solvencia financiera deberá acreditarse mediante la aportación de los siguientes documentos:

- Certificado bancario de solvencia expedido con una antelación máxima de los tres meses anteriores a la fecha de escritura de compra-venta.
- Cuentas anuales de los dos últimos años, presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o documentos alternativos

para el caso de que el empresario no tenga obligación de depositar dichas cuentas.

- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al año siguiente al de las últimas cuentas depositadas en el Registro, en el supuesto de que este periodo haya transcurrido.
- Certificado del órgano de administración acreditativo de que el ratio de solvencia del comprador es superior a 1,5 (entendiendo por ratio de solvencia el cociente entre el activo circulante y pasivo circulante) y de que los fondos propios del licitador sean superiores al precio del activo o activos del precio de compra adjuntando el Balance auditado del año 2011.

2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

- El comprador deberá respetar las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos en los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, subrogándose en los derechos y obligaciones que ostenta la EMVS en los mismos.
- El comprador aplicará a las promociones las prohibiciones y limitaciones derivados del Régimen de Viviendas con Protección Pública y demás disposiciones que lo desarrollan; y por consiguiente, las condiciones de utilización y plazos serán las señaladas en la Calificación Definitiva y los precios de renta no podrán exceder los límites establecidos legalmente para este tipo de vivienda.
- Las viviendas deberán destinarse al régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra hasta el plazo fijado conforme al régimen legal aplicable. Una vez extinguido el plazo legal de vinculación al régimen de protección oficial, en los contratos de arrendamiento que se formalicen el comprador podrá fijar libremente las condiciones, plazos y renta.
- El comprador mantendrá las viviendas que integran las distintas promociones y los servicios comunes de los inmuebles en buen estado de conservación, policía e higiene, reparando a su costa todos aquellos desperfectos que se produzcan. El comprador deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble. En el supuesto de transmisión de la promoción a un tercero, deberá consignarse en la correspondiente escritura dicha obligación.
- El comprador deberá subrogarse hasta su vencimiento en las relaciones, derechos y obligaciones de todos los contratos de suministros, servicios, gestión y

mantenimiento del edificio suscritos por EMVS con terceros con motivo de la construcción y gestión de las promociones.

- El comprador de la promoción podrá retener del precio el capital pendiente de amortización del préstamo que grava la promoción, subrogándose en el mismo, siempre y cuando la entidad bancaria manifieste su conformidad a dicha subrogación. EMVS justificará mediante certificación bancaria el importe del capital pendiente de amortización del referido préstamo hipotecario.
- El pago del resto del precio será efectuado por el comprador mediante cheque bancario conformado en el momento de formalización del contrato en escritura pública.
- El comprador de la promoción se obliga a cumplir:
 - Acudir el día y hora que señale EMVS para otorgar la correspondiente Escritura Pública ante el Notario designado por EMVS.
 - Satisfacer los gastos de escritura de compraventa, sus copias, los impuestos de toda clase, derivados de enajenación, incluido el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con la única excepción del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que se devengue con motivo de la enajenación, que será a cuenta de EMVS.
 - Prohibir expresamente en los contratos de arrendamiento que suscriba el arrendador, el subarriendo o cesión de la vivienda, indicando expresamente que el subarriendo total o parcial de las viviendas dará lugar a la resolución del contrato de arrendamiento.
 - Establecer en los contratos que se celebren las cláusulas obligatorias que deriven del régimen de protección pública.

3. SOLICITUD DE AUTORIZACIONES.

EMVS con carácter previo a la enajenación de las promociones deberá:

- Solicitar autorización a la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Para ello es imprescindible que el comprador facilite una memoria que refleje la capacidad y solvencia económica indicada anteriormente.

- Solicitar la renuncia al derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Madrid previsto en la Orden 2907/05, de 23 de septiembre.