



emuvijesa



FICHA RESUMEN – PARCELA VALDEPAJUELAS (CALLE VALDEPAJUELAS Nº 9)

1. Identificación rápida

- Ubicación: Calle Valdepajuelas nº 9 – Ámbito API 6.J.1.B “El Retiro” (Jerez de la Frontera)
- Titular: EMUVIJESA
- Destino obligatorio: Vivienda protegida (VPO) en régimen general para venta

2. ¿Qué se vende?

- Se vende la parcela (solar), no viviendas terminadas.
- El adjudicatario compra el suelo y promueve y construye la promoción.
- Venta como cuerpo cierto, en el estado físico y urbanístico actual.

3. Datos urbanísticos clave

- Superficie de parcela: 2.237,32 m²
- Edificabilidad máxima: 3.495,72 m² techo
- Uso: Residencial VPO
- Usos compatibles en planta baja: Comercial, oficinas y hostelería (siempre respetando la VPO)

4. Situación del suelo

- Suelo urbano no consolidado.
- Urbanización en ejecución.
- Posibilidad de:
 - Solicitar licencia tras finalizar la urbanización, o
 - Solicitar licencia en simultaneidad, aportando garantía urbanística del 110 % del coste de urbanización (trámite municipal).

Importante: Las cargas urbanísticas del ámbito las asume EMUVIJESA, no el adjudicatario.



5. Arqueología

- Ámbito con nivel de protección arqueológica V.
- Si hubiera paralización total de las obras superior a 12 meses por hallazgos arqueológicos:
 - El adjudicatario puede resolver la compraventa y recuperar el precio pagado.
 - No hay indemnizaciones adicionales.

6. Precio y adjudicación

- Precio base: 901.118,86 € (IVA no incluido).
- Procedimiento: Concurso.
- No gana solo el mayor precio.
- Se valoran:
 - Oferta económica.
 - Reducción del precio máximo de venta VPO (porcentaje único y uniforme).
 - Reserva adicional de viviendas para PMR.
 - Plazo para solicitar licencia.
 - Zonas verdes y equipamientos comunitarios.

6 bis. Pago, escritura y licencias

¿Cómo se paga la parcela?

- El precio se paga en un único pago.
- El pago debe realizarse antes o en el mismo momento de la firma de la escritura pública.
- No se admiten pagos fraccionados ni aplazados.

¿Cuándo se firma la escritura?

- Tras la adjudicación, la escritura pública de compraventa debe firmarse en un plazo máximo de 10 meses.
- La escritura se firma ante notario.
- La propiedad no se transmite hasta que se firma la escritura y se paga el precio completo.

¿Cuándo hay que pedir la licencia de obras?

- El adjudicatario debe solicitar la licencia urbanística en un plazo máximo de 6 meses desde la firma de la escritura.

⚠ Incumplimientos

- Si no se firma la escritura en plazo o no se paga el precio → se pierde la adjudicación.
- Si no se pide la licencia en plazo → pueden imponerse penalizaciones económicas e incluso resolverse la compraventa.



emuvijesa

GUIÓN DE RESPUESTAS RÁPIDAS

¿Cómo se paga la parcela?

→ En un único pago, al firmar la escritura.

¿Se puede pagar a plazos?

→ No. El pago es íntegro.

¿Cuándo se firma la escritura?

→ Dentro de los 10 meses siguientes a la adjudicación.

¿Cuándo hay que pedir la licencia de obras?

→ En un máximo de 6 meses desde la firma de la escritura.

¿Se puede pedir licencia aunque la urbanización no esté terminada?

→ Sí, en régimen de simultaneidad, aportando garantía del 110 %.

¿Qué pasa si no se cumple algún plazo?

→ Puede haber penalizaciones e incluso perder la adjudicación.

¿Qué tipo de vivienda se puede hacer?

→ Vivienda protegida en régimen general. Es obligatorio.

¿Es vivienda libre?

→ No. Es exclusivamente VPO.

¿Se venden pisos o el suelo?

→ Se vende el suelo, el promotor construye.

¿Está ya urbanizado?

→ La urbanización está en ejecución. Se puede pedir licencia cuando termine o en simultaneidad con garantía.

¿Las cargas urbanísticas quién las paga?

→ Las asume EMUVIJESA, no el adjudicatario.

¿Hay riesgo arqueológico?

→ Está previsto en el pliego. Si hubiera una paralización larga, el promotor puede resolver el contrato y recuperar el precio.

¿Gana el que ofrece más dinero?

→ No necesariamente. Es un concurso que valora también el compromiso social y la calidad del proyecto.

¿Hay locales en planta baja?

→ Sí, se permiten usos compatibles en planta baja, respetando la VPO.