

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA
(FINCA REGISTRAL NÚM. 9435)

Interviniendo de forma telemática y en las fechas de las firmas digitales.

De una parte: Doña Esther Mercedes Álvarez Cappa, con DNI ***4081**, en representación de la Excm. Diputación Provincial de Almería, y delegación de firma para formalización de contratos de alquiler de VPO de propiedad de la Diputación (Decreto número 1897/2023, de 19/07/2023), CIF P0400000F, con domicilio social en calle Navarro Rodrigo, 17, de Almería. En adelante, PARTE ARRENDADORA.

De otra parte: D^a. Dolores Recio Sáiz con DNI ***0090** y **D. Francisco Jesús Vidal Martínez**, con DNI ***0190**, ambos con domicilio actual en C/ ****, ** C.P. 04510, de Abta. En adelante, PARTE COMPRADORA.

Así como el Secretario General de la Excm. Diputación Provincial de Almería, D. Mariano J. Espín Quirante.

Ambas partes intervienen y se reconocen capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato, acogido al “Programa de Venta. Precio General”, incluido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, pudiendo alquilarse con opción a compra de conformidad con la Disposición Adicional Undécima de la orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

MANIFIESTAN

A) Que la Excm. Diputación Provincial de Almería es titular de un conjunto inmobiliario, calificado como de “Protección oficial” en régimen especial en el término municipal de Abta (Almería), situado en calle Tarrasa, compuesto por 9 viviendas (Expte. promoción Junta Andalucía: 04-PO-M-00-1003/07. Licencia de obras municipal de fecha 26/02/2010).

B) Que la parte compradora está interesada en comprar la vivienda objeto de este contrato, ya que desde 2018 ha sido su vivienda habitual y permanente, en régimen de alquiler con opción a compra en régimen especial. La vivienda viene identificada y descrita en la cláusula segunda del presente contrato.

C) Que la parte compradora cumple las condiciones para acceder a una vivienda protegida, no es titular de ninguna otra, y dispone de unos ingresos familiares anuales que no superan 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

D) Que es intención de las partes que se lleve a cabo el ejercicio de la opción de compra, pactado en el contrato de alquiler con opción a compra y suscrito por las partes el 6 de febrero de 2018, y visado por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda el 21 de marzo de 2018 (Expediente 04-AP-C-00-0040/18).

Código Seguro De Verificación	cY3S+eNMy6A+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mariano Jose Espin Quirante - Secretario Gral de la Diputación de Almería	Firmado	06/02/2024 12:58:31
	Esther Mercedes Alvarez Cappa - Diputada Delegada Especial de Vivienda Consorcios y Edificios Provinciales	Firmado	06/02/2024 12:33:03
	Francisco Vidal Martinez	Firmado	05/02/2024 13:20:49
	Dolores Recio Saiz	Firmado	05/02/2024 13:18:59
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cY3S%2BeNMy6A%2Bt42Au9OKig%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CLÁUSULAS

PRIMERA. - RÉGIMEN JURÍDICO.

La vivienda protegida, objeto del presente contrato, está sujeta al programa de alquiler con opción a compra en régimen especial.

Tal como consta en el documento expedido el 29 de julio de 2014 por la Junta de Andalucía sobre la calificación definitiva de la promoción, el régimen de protección de la vivienda objeto del presente contrato tiene una duración de 30 años.

También son de aplicación, en cuanto al régimen de viviendas protegidas:

- El Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones del Decreto 266/2009, de 9 de junio, publicado por Orden de 7 de julio de 2009.

- El Decreto 141/2016 de 2 de agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

- El Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, así como la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de Vivienda y Suelo del Plan Concertado de Viviendas y Suelo 2008-2012.

- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

SEGUNDA. - DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA.

La vivienda objeto del presente contrato es la siguiente: Vivienda unifamiliar adosada con el número 8 en la escritura de obra nueva, y número 15 postal, que cuenta con una superficie útil de 70 metros cuadrados.

La vivienda se distribuye en: planta baja, que consta de porche, vestíbulo, aseo, cocina, patio y estar-comedor; y planta primera, que consta de baño y tres dormitorios, uno de ellos con terraza. Ambas plantas están comunicadas a través de escalera interior.

La cuota de participación, según la escritura, es del 11,11%.

Los datos registrales son los siguientes: vivienda inscrita con el número de finca 9435, en el Tomo 1221, Libro 105 de Abla, Folio 63, del Registro de la Propiedad de Gérgal.

Referencia Catastral de la vivienda: 0112819WG2101S0008FU.

TERCERA. - DURACIÓN.

El día de la elevación a público de la compraventa, la Diputación de Almería, deberá de entregar la vivienda a los compradores, libre de cargas y gravámenes.

Código Seguro De Verificación	cY3S+eNMy6A+t42Au9OKig==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mariano Jose Espin Quirante - Secretario Gral de la Diputación de Almería	Firmado	06/02/2024 12:58:31	
	Esther Mercedes Alvarez Cappa - Diputada Delegada Especial de Vivienda Consorcios y Edificios Provinciales	Firmado	06/02/2024 12:33:03	
	Francisco Vidal Martinez	Firmado	05/02/2024 13:20:49	
	Dolores Recio Saiz	Firmado	05/02/2024 13:18:59	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cY3S%2BeNMy6A%2Bt42Au9OKig%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Si por cualquier causa, a la fecha de vencimiento del presente contrato, la compraventa no se hubiera realizado, las partes podrán suscribir un nuevo contrato de Alquiler con opción a compra, en los mismos términos del contrato anterior a esta compraventa.

CUARTA. - DESTINO.

El inmueble se destinará, por la parte compradora, a satisfacer su necesidad de residencia habitual y permanente, y no podrá darle otro destino distinto al indicado, sin que bajo ningún concepto pueda destinarse a segunda residencia. A estos efectos se considera residencia habitual y permanente la que no permanece desocupada más de tres meses consecutivos al año, salvo que medie causa justificada.

QUINTA.- PRECIO.

El precio de la vivienda es de **65.732,08€**, IVA incluido 4% (sesenta y cinco mil setecientos treinta y dos euros con ocho céntimos).

El desglose es el siguiente: Base Imponible **63.203,92€** + Cuota IVA 4% **2.528,16€**.

SEXTA.- FORMA DE PAGO.

Rentas satisfechas durante el período de alquiler: **13.585€**, desglosadas de la siguiente forma: Base imponible **13.062,50€** + cuota IVA 4%, **522,50€**.

El resto del precio de la vivienda (**52.147,08€** IVA incluido 4%), queda desglosado de la siguiente forma: Base imponible **50.141,42€** + cuota IVA 4% **2.005,66€**, importe que deberá ser depositado, antes de la elevación a público de esta compraventa, en la cuenta designada por la Diputación de Almería:

CAJAMAR ES63 3058 0199 4827 3200 0063

SEPTIMA. - GASTOS.

Serán de cuenta de la parte compradora los gastos de esta compraventa, excepto los gastos de cancelación de hipoteca, que le corresponde a la vendedora. La parte compradora, además de aquellos gastos de comunidad si los hubiera, el impuesto sobre bienes inmuebles, las tasas de basura, alcantarillado y en general de todos los servicios que afecten a la vivienda arrendada y se individualicen mediante aparatos contadores u otros similares, (agua, luz, gas, teléfono etc.).

OCTAVA.- LIMITACIONES.

- La vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de las Viviendas Protegidas y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las correspondientes a dicho tipo de viviendas, según lo expresado en su calificación definitiva.

- Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de la vivienda estará sujeto a un precio de venta o de renta máximo determinado por la normativa aplicable para dicho supuesto, según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Código Seguro De Verificación	cY3S+eNMy6A+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mariano Jose Espin Quirante - Secretario Gral de la Diputación de Almería	Firmado	06/02/2024 12:58:31
	Esther Mercedes Alvarez Cappa - Diputada Delegada Especial de Vivienda Consorcios y Edificios Provinciales	Firmado	06/02/2024 12:33:03
	Francisco Vidal Martinez	Firmado	05/02/2024 13:20:49
	Dolores Recio Saiz	Firmado	05/02/2024 13:18:59
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cY3S%2BeNMy6A%2Bt42Au9OKig%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- El vendedor se obliga elevar a escritura pública el presente contrato.
- El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del presente contrato debidamente visado por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería competente en materia de vivienda protegida.

NOVENA. - ESTADO DE LA FINCA.

La parte compradora recibe la vivienda con todas sus instalaciones en perfecto estado.

DÉCIMA. - INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

El incumplimiento de las obligaciones que resulten del presente contrato, facultará a la parte que cumpla los suyos, a exigir a la otra su cumplimiento, o, a su elección, la resolución del contrato.

La parte vendedora podrá resolver el contrato si la compradora incumpliera lo dispuesto en cuanto al destino de los inmuebles (*cláusula cuarta*) o incurriera en alguna de las siguientes prohibiciones: ceder o subarrendar la vivienda; dar a la vivienda un destino distinto al pactado en el contrato; realizar obras no consentidas; realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

DECIMOPRIMERA. – FIANZA.

La fianza será devuelta al finalizar este contrato, siempre que no exista responsabilidad a la que quede afecta y se hayan cumplido todas las obligaciones del contrato.

DECIMOSEGUNDA. - OPCIÓN DE COMPRA.

Con esta transmisión se hace efectivo el ejercicio de la opción de compra pactado en el anterior contrato de alquiler suscrito entre las partes. Todo ello en virtud de los decretos 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 141/2016 de 2 de agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2010, así como las demás normas que pudieran ser de aplicación llegado el día de la firma del presente contrato.

Para ejercer la opción de compra, la parte arrendataria habrá de solicitar visado de compra a la Delegación Territorial y consignará, donde se indique, el precio del inmueble en el momento de ejercer la opción.

Cuando se ejerza la opción de compra, se tendrán en cuenta las rentas abonadas en su totalidad a efectos de minoración del pago del precio pactado.

La escritura pública de compraventa se otorgará dentro de los 60 días naturales a contar desde la fecha en que Diputación reciba fehacientemente la comunicación de la opción de compra y dentro del plazo de un año desde la firma del presente contrato. La elección del Notario autorizante corresponderá a la parte vendedora.

Código Seguro De Verificación	cY3S+eNMy6A+t42Au9OKig==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mariano Jose Espin Quirante - Secretario Gral de la Diputación de Almería	Firmado	06/02/2024 12:58:31	
	Esther Mercedes Alvarez Cappa - Diputada Delegada Especial de Vivienda Consorcios y Edificios Provinciales	Firmado	06/02/2024 12:33:03	
	Francisco Vidal Martinez	Firmado	05/02/2024 13:20:49	
	Dolores Recio Saiz	Firmado	05/02/2024 13:18:59	
Observaciones		Página	4/5	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cY3S%2BeNMy6A%2Bt42Au9OKig%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



En el acto de otorgamiento, la parte compradora entregará a la Diputación el correspondiente resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria donde se haya depositado o consignado el importe de la compra. Por su parte, Diputación entregará la propiedad del inmueble a su comprador.

El inmueble será vendido libre de cargas y gravámenes, obligándose el arrendador en el momento de ejercer la opción de compra, al levantamiento de aquellas que en dicha fecha estuviesen vigentes, cancelando las mismas en el Registro de la Propiedad.

DECIMOTERCERA.- JURISDICCIÓN.

Para cualquier duda, aclaración, discrepancia, divergencia o desavenencia en la interpretación del presente contrato, y/o de sus incidencias, las partes se someten expresamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales ordinarios de Almería capital, con renuncia al fuero que pudiera corresponderles.

Así lo convienen y, en prueba de conformidad, firman el presente contrato en lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Produciéndose los efectos de la formalización del mismo en la fecha de la firma del Secretario General de la Excma. Diputación Provincial de Almería.

Código Seguro De Verificación	cY3S+eNMy6A+t42Au9OKig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mariano Jose Espin Quirante - Secretario Gral de la Diputación de Almería	Firmado	06/02/2024 12:58:31
	Esther Mercedes Alvarez Cappa - Diputada Delegada Especial de Vivienda Consorcios y Edificios Provinciales	Firmado	06/02/2024 12:33:03
	Francisco Vidal Martinez	Firmado	05/02/2024 13:20:49
	Dolores Recio Saiz	Firmado	05/02/2024 13:18:59
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cY3S%2BeNMy6A%2Bt42Au9OKig%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

