



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES(VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

**DILIGENCIA.-** La extiendo yo, el Secretario y por la misma hago constar que las presentes bases han sido aprobadas por el Pleno de esta Corporación en la sesión extraordinaria celebrada el día 17/02/2022

## **BASES REGULADORAS DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES INTEGRADOS EN LA PROMOCIÓN VIVE EN COFRENTES**

### **1.- OBJETO**

El objeto de las presentes bases, es proceder a la adjudicación y venta de las 4 viviendas, 3 trasteros, 4 plazas de garaje y 2 plazas de aparcamiento de motocicletas/ciclomotores, de la promoción de titularidad municipal **VIVE EN COFRENTES**, que no resultaron adjudicadas por el procedimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 29 de abril de 2014, ni en el aprobado por el Pleno de 29 de enero de 2016, ni en el aprobado por el Pleno del 14 de octubre de 2016, como tampoco objeto de ejercicio de la opción de compra incorporada a los contratos de arrendamiento aprobados en este último pleno.

### **2.- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS Y LOCALES**

#### VIVIENDAS

Atendiendo a la **superficie útil** de las viviendas, su **número de dormitorios** y a su **situación** específica dentro del edificio, se distinguen los siguientes tipos de viviendas disponibles para su venta o arrendamiento con opción de compra:

TIPO	SUPERFICIE ÚTIL/m <sup>2</sup>	CARACTERÍSTICAS	UNIDADES	SITUACIÓN
		Dormitorios/Terraza		
B	68,00	2/si	2	Planta baja
C	78,39	2/si	1	Planta baja
D	90,00	3/no	1	Planta 1 <sup>a</sup>

Se unirán en el mismo lote, a la hora de realizar el sorteo las viviendas tipo D, E y F.

Los arrendamientos vigentes sobre viviendas a la fecha de publicación de las presentes bases están sujetos a término en tanto en cuanto existe sobre ellas un derecho con opción de compra cuyo plazo de ejercicio todavía no ha expirado. A medida que expiren los plazos respectivos para el ejercicio del



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES (VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

derecho de opción de compra sin que dicho ejercicio tenga lugar, las viviendas quedarán vacantes y se someterán sucesivamente al procedimiento de adjudicación de viviendas detallado en los apartados siguientes.

Las viviendas actualmente arrendadas sujetas a término son las siguientes:

INQUILINO Y TIPO DE VIVIENDA	FECHA FIN CONTRATO
A.J.M.M.- Planta Baja, Puerta 4. Tipo A.	28/02/2022
N.R.P.- Planta 1ª, Puerta 8. Tipo E.	28/02/2022
J.I.C.G.- Planta 2ª, Puerta 14. Tipo E.	28/02/2022
J.A.A.R.- Planta 2ª, Puerta 16. Tipo D.	28/02/2022
E.P.H.- Planta 3ª, Puerta 20. Tipo E.	28/02/2022
L.T.M.- Planta 3ª, Puerta 21. Tipo D.	28/02/2022
C.F.G.A.- Planta 1ª, Puerta 11. Tipo E.	30/04/2022
J.M.L.G.- Planta 2ª, Puerta 15. Tipo D.	31/08/2022
G.S.J.- Planta 3ª, Puerta 19. Tipo F.	31/08/2022
P.P.P.H.- Planta 2ª, Puerta 13. Tipo F.	31/08/2022
C.T.G.- Planta 1ª, Puerta 12. Tipo F.	31/08/2022
A.C.C.- Planta 1ª, Puerta 9. Tipo D.	31/08/2022
M.J.R.O.- Planta Baja, Puerta 6. Tipo C.	30/09/2022
V.C.J.- Planta 1ª, Puerta 7. Tipo F.	31/12/2022

## LOCALES

Existe una planta de sótano, con acceso directo desde la calle, en la que se ubican los diferentes locales anejos a que pueden optar los interesados:

TIPO	UNIDADES	SUPERFICIE UTIL/m2
Plaza aparcamiento coche	4	14,95
Trastero	3	10,35
Plaza aparcamiento moto	2	3,45

### 3. VIVIENDAS PARA COLECTIVOS ESPECIALES

La promoción cumple con las medidas de accesibilidad específicamente contenidas en la legislación vigente, específicamente en el Código Técnico de Edificación y normativa adyacente al mismo, por lo que no se ha reservado ninguna vivienda para colectivos especiales.



## 4.- TIPOS DE CONTRATO QUE SE PODRÁN OTORGAR EN RELACIÓN A LAS VIVIENDAS DE LA PROMOCIÓN

Las viviendas y locales objeto de las presentes bases, podrán ser adjudicadas a terceros a través de cualquiera de los siguientes negocios jurídicos y de acuerdo con los procedimientos establecidos en las presentes bases:

- Por compraventa.
- En arrendamiento con opción de compra.

## 5.- PRECIO DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES

### 5.1. PRECIOS DE VENTA Y ALQUILER

El precio final de venta de las viviendas y locales será el mismo que se fijó para los anteriores contratos en el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de abril de 2014 y será el aplicable para la adjudicación de los mismos, por cualquiera de los procedimientos señalados en el apartado anterior:

#### 5.1.1. Precio de las viviendas:

Nº	Tipología	Planta	Ident.	Sup. ÚTIL (m2)	Valor Unitario (€/m2)	Sup. Terrazas Descub. (m2)	€/m2 Sup. Terrazas Descub.	Precio Total (€).	Precio Total con IVA(€).	Canon arrendamiento mensual (IVA incluido)
1	C	BAJA.	PTA 1	78,39	905,00	28,17	479,16 €	84.440,90 €	92.884,99 €	305,00 €
2	B	BAJA.	PTA 2	68,00	905,00	33,53	479,16 €	77.606,25 €	85.366,87€	305,00 €
5	B	BAJA.	PTA 5	68,00	905,00	33,53	479,16 €	77.606,25 €	85.366,87 €	305,00 €
10	D	1ª	PTA 10	90,00	905,00			81.450,00 €	89.595,00 €	305,00 €

#### 5.1.2. Precios de las plazas de aparcamiento:

Nº	Tipología	Planta	Ident.	Sup. ÚTIL. (m2)	Valor Unitario (€/m2)	Precio Total (€).	Precio Total con IVA(€).	Canon mensual de arrendamiento (IVA Incluido)
30	Garaje	Sót-1	G-2	10,35	678,75	7.025,06 €	7.727,57 €	25,00 €
31	Garaje	Sót-1	G-3	10,35	678,75	7.025,06 €	7.727,57 €	25,00 €
42	Garaje	Sót-1	G-14	10,35	678,75	7.025,06 €	7.727,57 €	25,00 €
61	Moto	Sót-1	M-1	3,45	678,75	2.341,69 €	2.575,86 €	13,00 €
62	Moto	Sót-1	M-2	3,45	678,75	2.341,69 €	2.575,86 €	13,00 €



## 5.1.3. Precio de los trasteros:

Nº	Tipología	Planta	Ident.	Sup. Útil. (m2)	Valor Unitario (€/m2)	Precio Total (€).	Precio Total con IVA(€).	Canon arrendaticio mensual (IVA incluido)
64	Trast.	Sót-1	T-1	4,60	543,00	2.497,80 €	2.747,58 €	13,00 €
66	Trast.	Sót-1	T-3	4,60	543,00	2.497,80 €	2.747,58 €	13,00 €
85	Trast.	Sót-1	T-22	4,60	543,00	2.497,80 €	2.747,58 €	13,00 €

## 6. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES

Las viviendas y locales referidos se adjudicarán siguiendo los procedimientos que a continuación se establecen:

### 6.1. GARANTÍA PROVISIONAL

Para poder optar a una vivienda, junto con la solicitud se tendrá que entregar el justificante de haber constituido la fianza provisional, cuyo importe será el siguiente:

- a) Para las solicitudes de compraventa de las viviendas o locales: La fianza será por importe de MIL QUINIENTOS EUROS (1.500,00 €).

Para las solicitudes de arrendamiento con opción de compra: La fianza ascenderá al importe equivalente a tres mensualidades de la renta correspondiente a las viviendas y locales por los que se opta.

El importe depositado por este concepto se devolverá a quienes no resulten adjudicatarios de ninguna de las viviendas y/o locales ofertados.

En los demás casos se aplicará como entrega a cuenta del precio de venta de los mismos. En los supuestos de alquiler con opción de compra se aplicará el importe de una mensualidad a constituir la fianza del contrato de arrendamiento establecida en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y el importe restante al abono parcial del precio del Derecho de Opción de compra que se concede.

Si algún candidato, una vez realizado el sorteo y teniendo oportunidad de adquirir o arrendar una vivienda del tipo que ha solicitado, decidiera no aceptar la adjudicación, perdería la fianza provisional entregada, en concepto de gastos de tramitación y gestión.

La vivienda afectada por una renuncia se ofrecerá al siguiente en el orden de baremación si lo hubiera, quien de aceptar la adjudicación deberá constituir nuevamente la fianza establecida en este apartado.



## 6.2. PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA Y/O ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES QUE SON OBJETO DE LAS BASES

### a) Presentación de solicitudes

Todas las cuestiones relativas a las presentes bases se podrán consultar en la página web del Ayuntamiento de Cofrentes, en un espacio específico en el que se publicarán todas las novedades e incidencias de la misma.

El Plazo para la presentación de solicitudes será de UN MES, contados desde el día de la publicación del presente Acuerdo Plenario en la sede electrónica municipal, debiéndose entregar en el RGE del Ayuntamiento de Cofrentes, antes de las 14 horas, del último día del plazo antes señalado.

El correspondiente anuncio se realizará en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, en la Web municipal, y mediante bandos por megafonía.

La solicitud se realizará en el modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

Los interesados, cuando formulen sus peticiones, deberán elegir el tipo o tipos de vivienda al que optan, la modalidad de negocio jurídico que pretenden de los señalados en el apartado 4 de estas bases (compra o arrendamiento con opción de compra) y aportar la documentación justificativa de las circunstancias que pueden ser objeto de valoración de acuerdo con el baremo establecido en la letra b) de este apartado. De optar a varios tipos de vivienda en la solicitud se ordenarán éstos por orden de preferencia y prioridad. También se deberá indicar si se desea adquirir plaza de garaje y trastero, únicamente plaza de aparcamiento o si no desea adquirirlos.

Los interesados solo podrán obtener la adjudicación de una única vivienda por unidad familiar, entendiéndose como tal la definida al efecto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

En todo caso, las solicitudes para la adquisición a título de compraventa tendrán preferencia sobre quienes solicitarán el arrendamiento. Para la adquisición a título de compraventa no se concederá preferencia a quienes hayan ocupado alguna vivienda o local de la promoción a título de arrendatario, ni se les descontará del precio importe alguno abonado o por abonar como consecuencia de haber resultado adjudicatarios de un contrato de arrendamiento en el pasado.



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES(VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

Sin embargo, para evitar costes de transición entre arrendatarios y trastornos por cambio de residencia, y para mayor protección de quienes al comienzo de darse las viviendas de la promoción en arrendamiento cumplieran los requisitos de necesidad de vivienda pública, los interesados que en la última adjudicación acordada en el Pleno de 14/10/2016 hubieran resultado adjudicatarios de un contrato de arrendamiento con opción de compra y, en los términos expresados en los contratos de arrendamiento vigentes, no hayan ejercitado su derecho de opción tendrán en todo caso preferencia para resultar adjudicatarios en el caso de que manifiesten, en el plazo de UN MES, su voluntad de resultar adjudicatarios de un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra. En caso de que en virtud de un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra ejerciten la opción, no se descontarán las cantidades abonadas en concepto de renta en cualquier contrato de arrendamiento precedente sin perjuicio de que, en su caso, sí se descuenten las cantidades abonadas en el nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra conforme a lo establecido en las presentes bases.

En consecuencia, el orden de preferencia será el siguiente:

- 1º Adquisición de viviendas en propiedad por compraventa directa de las que queden disponibles.
- 2º Arrendamiento en favor de quienes se encuentren ocupando viviendas o locales de la promoción a título de arrendatarios.
- 3º Arrendamiento con opción de compra en favor del resto de interesados.

## b) Baremo

El modelo de baremo que se utilizará para clasificar las solicitudes, a salvo la anteriormente descrita preferencia de los actuales arrendatarios por el arrendamiento de viviendas respecto de las que no se haya solicitado su adjudicación por compraventa en favor de quienes sean arrendatarios en la actuales, será el siguiente:

### Por la vivienda actual:

CONDICION A BAREMAR	PUNTUACIÓN: 40%
1. Por carecer de vivienda en propiedad.	80
2. Por disponer de vivienda que no reúna las adecuadas condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente o tenga un valor que no supere el 50 % del precio de venta de la vivienda a la que se opta. La valoración de la vivienda del	40



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES (VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

solicitante se realizará aplicando el coeficiente 2,5 al valor catastral de la misma.

## Composición Familiar:

Se entenderá por unidad familiar a los efectos de la valoración de este apartado la definida como tal en la normativa reguladora del Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

COMPOSICIÓN FAMILIAR	PUNTUACIÓN: 10%
1	5
2	10
3	15
4 o más	20

## Circunstancias personales (son acumulables entre sí)

SITUACIÓN	PUNTUACIÓN: 15%
Familias monoparentales o no compartidas	5
Por padecer el solicitante alguna forma de discapacidad física/psíquica debidamente reconocida:	
En grado de entre 33 y el 40 por cien:	5
Entre el 41 y el 50 por cien:	10
Mas del 51 por cien:	15
Familias en riesgo de exclusión social, solicitar informe	10



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES (VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

## Ingresos de la unidad Familiar:

Se entienden por tales los obtenidos por todos los miembros de la unidad familiar declarados a los efectos de la obtención de estas viviendas, aún cuando tributen o declaren a efectos del IRPF de forma separada.

INGRESOS UNIDAD FAMILIAR	PUNTUACIÓN: 10%
Menos de 20.000 euros	20
De 20.001 a 30.000 euros	15
De 30.001 a 40.000 euros	10
Mas de 40.001 euros	5

## Otras circunstancias:

CIRCUNSTANCIA	PUNTUACIÓN: 25%
Antigüedad en la residencia en Cofrentes del solicitante:	
10 o mas años	50
9 años	45
8 años	40
7 años	35
6 años	30
5 años	20
4 años	10
3 años	5
Menos de 3 años	0

A los efectos del cómputo de los años de antigüedad en el Padrón se sumarán todos los períodos de alta efectiva en el mismo del solicitante contados a partir del 1º de enero de 1996, por años completos. Como en el certificado histórico se reflejan el total de años y días de estancia, se contarán los años completos y el resto de días contarán como un año si suman más de 200 días.

En el supuesto de empates en la baremación, estos se resolverán en primer lugar a favor de quien carecer de vivienda y si así no se resolviera a favor de quien lleve más tiempo empadronado en esta localidad. En caso de persistencia del empate, se resolvería por sorteo público.

Junto con la solicitud que se presente en modelo oficial se deberá aportar toda la documentación necesaria para que los servicios técnicos municipales puedan baremar las solicitudes. La no presentación de la documentación relativa a algunos de los apartados



citados supondrá la no obtención de los puntos correspondientes al mismo.

c) Adjudicación de las viviendas:

1. Se realizará una baremación y ordenación de solicitudes para cada tipo de negocio jurídico objeto de adjudicación, empezando y dando siempre prioridad a la compraventa, y en su defecto, a la adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra para los actuales arrendatarios.
2. Una vez concluido el plazo de presentación de las solicitudes, se pasará la documentación a la Comisión de baremación para que por esta se proceda a su valoración y puntuación, que se realizará por grupos homogéneos de los solicitantes de cada uno de los tipos de vivienda de la promoción.
3. La comisión de baremación estará integrada por las siguientes personas:
  - El Alcalde que la presidirá.
  - El Secretario de la Corporación como fedatario público.
  - Un concejal en representación de cada uno de los grupos políticos integrados en la Corporación.
  - Un funcionario de Carrera del Ayuntamiento.
  - La Asistente Social, técnica en el departamento de bienestar social del Ayuntamiento.
4. Una vez realizada la baremación por la comisión se formará una lista ordenada para cada tipo de vivienda solicitada y puntuación total obtenida por cada uno de los aspirantes. La lista en cuestión, que tendrá el carácter de provisional, firmada por todos los miembros de la comisión y certificada por el Secretario de la Corporación, se publicará en la misma forma y por los mismos medios en que se hizo la convocatoria.
5. Los interesados dispondrán de un plazo de 48 horas contadas a partir de la publicación de la lista provisional para formular reclamaciones contra la baremación que se le ha otorgado. Las reclamaciones únicamente podrán fundarse en la incorrecta interpretación de la documentación justificativa de los méritos aportada con la solicitud inicial. No se admitirán reclamaciones fundamentadas en la aportación de nuevos documentos y justificantes no unidos al expediente inicialmente.



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES(VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

6. En los tres días hábiles siguientes a la terminación del plazo para presentar reclamaciones se reunirá la comisión de baremación para estudiar y resolver las reclamaciones presentadas y formará con el resultado de las mismas las listas definitivas correspondientes que se hará pública por los mismos medios utilizados para la publicación de la convocatoria. En el mismo anuncio se fijará lugar, día y hora para la celebración del acto de adjudicación definitiva de las viviendas.
7. La adjudicación de las viviendas se realizará en cualquier caso en acto público y con presencia del Secretario del Ayuntamiento como fedatario público.
8. Las viviendas se adjudicarán por sorteo puro, que se llevará a cabo de forma separada para cada tipo de vivienda, entre los adquirentes que tengan mayor puntuación hasta igualar el número de viviendas disponibles.
9. En la adjudicación de viviendas, primero se resolverán las solicitudes de compra y terminado este proceso, se llevará a cabo, con las viviendas disponibles, el de adjudicación de las viviendas en arrendamiento con opción de compra otorgando en este último caso preferencia a quienes en el momento de la solicitud sean arrendatarios de alguna vivienda o local de la promoción.

## 6.3. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PLAZAS DE GARAJE Y TRASTEROS

Los locales existentes en la planta sótano de la promoción son las unidades indivisibles e indivisas siguientes:

TIPO	UNIDADES	SUPERFICIE UTIL/m2	PRECIO UNIDAD (IVA INCLUIDO)
Plaza aparcamiento coche: (Plazas G1, G3, G5 y G14).	4	14,95	10.475,15€
Trasteros: (Trasteros T1, T3 y T22).	3	10,35	7.727,57€
Plaza aparcamiento moto: (Plazas M1 y M2)	2	3,45	2.575,86€

Los locales actualmente arrendados sujetos a término, son los siguientes:



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES(VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

INQUILINO, TRASTERO Y GARAJE	FECHA FIN CONTRATO
A.J.M.M.-Garaje G30 y Trastero T17.	28/02/2022
N.R.P.- Garaje G6 y Trastero T5.	28/02/2022
J.I.C.G.- Garaje G9 y Trastero T13.	28/02/2022
J.A.A.R.- Garaje G31 y Trastero T16.	28/02/2022
E.P.H.- Garaje G24 y Trastero T31.	28/02/2022
L.T.M.- Garaje G26 y G27; Moto M3 y Trastero T10 y T12	28/02/2022
C.F.G.A.- Garaje G29 y Trastero T18.	30/04/2022
J.M.L.G.- Garaje G8 y Trastero T7.	31/08/2022
G.S.J.- Garaje G4 y Trastero T2.	31/08/2022
P.P.P.H.- Garaje G1 y Trastero T28.	31/08/2022
C.T.G.- Garaje G17 y Trastero T27.	31/08/2022
A.C.C.-Garaje G10 y Trastero T9.	31/08/2022
M.J.R.O.	30/09/2022
V.C.J.-Garaje G7 y Trastero T19.	31/12/2022

Los arrendamientos vigentes sobre locales en la fecha de publicación de las presentes bases están sujetos a término en tanto en cuanto existe sobre ellos un derecho con opción de compra cuyo plazo de ejercicio todavía no ha expirado. A medida que expiren los plazos respectivos para el ejercicio del derecho de opción de compra sin que dicho ejercicio tenga lugar, los locales quedarán vacantes y se someterán sucesivamente al procedimiento de adjudicación de locales detallado en los párrafos siguientes.

Los adquirentes por compraventa de viviendas gozaran de prioridad, para la adquisición de dichos locales, sobre los interesados no adquirentes de las mismas.

La adjudicación se llevará a cabo en el mismo acto público en que se proceda a la adjudicación de las viviendas objeto de la promoción y una vez finalizada dicha adjudicación.

El procedimiento será por sorteo puro y en la forma siguiente:

- a) En primer lugar, se sorteará entre los solicitantes que han obtenido adjudicación de vivienda por compraventa y han solicitado las unidades unitarias integradas por plaza de garaje y trastero. Para ello se utilizarán dos bombos en uno se introducirán los nombres de los interesados y en el otro los números de las citadas unidades libres a sortear. Se extraerá primero el nombre y luego el número. De la misma forma se adjudicarán las plazas de garaje individuales y las plazas de moto.



En caso de que los adquirentes de viviendas a título de compraventa hubieran solicitado el deseo de adquirir plaza de garaje y/o trastero, y en caso de no haber resultado adjudicatarios de las mismas conforme a su solicitud, conservarán la preferencia para la adjudicación, conforme al procedimiento establecido en el párrafo anterior, de las que sucesivamente fueran en su caso quedando vacantes.

En segundo lugar se procederá, por el mismo procedimiento, a la adjudicación de las plazas restantes entre los titulares de viviendas en arrendamiento con opción de compra.

## **7. OTORGAMIENTO DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES ADJUDICADOS O DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA**

### 7.1. CONTRATOS DE COMPRAVENTA

El ayuntamiento procederá a la preparación de los documentos privados de compraventa de las viviendas adjudicadas en el modelo que se adjunta como anexo 1 a las presentes bases y citará a los interesados para su firma en un plazo no inferior a 10 ni superior a 20 días hábiles contados de la fecha de celebración del acto PÚBLICO de adjudicación de las viviendas.

En dicho contrato, además de las cláusulas habituales se incluirán necesariamente las siguientes:

#### 7.1.1. Forma de pago de las viviendas y locales de la promoción

El precio pactado se abonará por los adquirentes en la forma siguiente:

El 20 por ciento del precio total pactado, al momento del otorgamiento del correspondiente contrato privado de compraventa.

El 80 por ciento restante, al momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

A los importes correspondientes se sumarán los importes correspondientes al IVA y gastos de notaría y registro de la propiedad que serán en todo caso de cuenta y cargo exclusivo del adquirente.

#### 7.1.2. Condición resolutoria del contrato de compraventa y cláusula penal por incumplimiento

Será condición resolutoria del contrato de compraventa, el incumplimiento por el comprador de su obligación de pago del precio en la forma señalada en el apartado anterior.



En tales supuestos y sin necesidad de intimación previa, el Ayuntamiento podrá dar por resuelto sin más trámites el contrato de compraventa, mediante acuerdo adoptado al efecto por la Junta de Gobierno Local.

La resolución del contrato, por impago de parte del precio o por renuncia expresa del adquirente, sea cual fuere su causa, llevará aparejada, como cláusula penal al incumplimiento y resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados, el abono por el interesado de un 6 por 100 del precio total del contrato (IVA excluido). Dicho importe se minorará del importe de las cantidades entregadas a cuenta por el interesado que le serán reintegradas por el Ayuntamiento, sin que las mismas devenguen ningún tipo de interés a favor del interesado.

### 7.1.3. Limitación temporal del derecho de libre disposición de los adquirentes. derechos de tanteo y retracto convencional

Dado que la finalidad de la promoción es la de moderar el precio de venta de las viviendas en Cofrentes y facilitar el acceso a las mismas a quienes no disponen de vivienda propia, fijando unos precios políticos y de recuperación del coste estricto de la inversión municipal y se trata en definitiva de una promoción pública de viviendas, parece lo más adecuado, mantener dicha finalidad y objetivo durante un período prolongado en el tiempo, aún cuando sea de forma limitada.

Con tal finalidad los adquirentes de las viviendas y locales objeto de la promoción, no podrán transmitir a terceros las mismas durante los cinco años siguientes al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, sin la previa autorización del Ayuntamiento de Cofrentes.

La solicitud de autorización deberá resolverse en el plazo máximo de **DOS MESES** contados desde la fecha de su presentación. Transcurrido el referido plazo sin que hubiera recaído resolución expresa se entenderá concedida por silencio administrativo positivo.

Durante el referido plazo de cinco años el precio de venta de las viviendas y locales no podrá exceder del precio de adquisición de los mismos que consta en las correspondientes escrituras de compraventa incrementado por el importe correspondiente al interés legal del dinero, al tipo correspondiente a cada ejercicio, devengado desde la fecha de otorgamiento de la escritura de adquisición, hasta la fecha de la concesión de la autorización para vender por el Ayuntamiento.

Cuando no se haya concedida autorización expresa o por silencio administrativo para transmitir a terceros las viviendas y locales objeto de la promoción, el Ayuntamiento, durante el plazo de los cinco años señalado, dispondrá, además, de los derechos reales de tanteo y de retracto convencional, para la adquisición preferente de la vivienda y



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES(VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

locales, en las condiciones siguientes que se harán constar en la escritura de compraventa y en el correspondiente asiento en el registro de la propiedad:.

Derecho de tanteo: Dicho derecho deberá ejercerse por el Ayuntamiento dentro del plazo de los **30 días naturales** siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de autorización para la venta por el interesado. El precio a satisfacer al interesado será el que figure en la escritura de compraventa en su día otorgada con el Ayuntamiento, incrementado en el importe correspondiente al interés legal del dinero devengado desde la fecha de otorgamiento de la citada escritura. Todos los gastos e impuestos derivados de dicha operación serán de cuenta del Ayuntamiento de Cofrentes.

Derecho de retracto convencional. Se regulará por lo establecido en el artículo 1507 y concordantes del Código Civil, con las siguientes especialidades:

- ✓ El precio a satisfacer, será en todo caso el que figura en la escritura pública de compraventa otorgada entre el Ayuntamiento de Cofrentes y el vendedor de la finca objeto de retracto, incrementado en el interés legal del dinero calculado devengado desde la fecha de otorgamiento de la citada escritura en la forma señalada en el párrafo tercero de este apartado.
- ✓ A dicho importe se añadirán además, en su caso, los correspondientes a los conceptos señalados en el artículo 1518 del Código Civil.
- ✓ El plazo para el ejercicio de este derecho, que tendrá la vigencia de cinco años indicada, será de UN MES, contado desde la fecha de presentación de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad o desde que se tenga conocimiento por el Ayuntamiento, por cualquier otro medio, de la efectiva realización de la operación.

## 7.2. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

El contrato de arrendamiento con opción de compra se otorgará en el modelo que se adjunta como anexo 2 a las presentes bases, como parte integrante de las mismas, teniendo la concesión del derecho de opción las siguientes características:

- a) **Precio de la concesión del derecho de Opción**: El precio de la concesión del derecho de opción que se constituye en virtud del presente contrato es de MIL EUROS (1.000,00 €), a cuyo pago parcial se aplicará el importe de la fianza provisional constituida por el arrendatario para participar en el proceso de adjudicación de las viviendas.



**b) Precio de venta de los inmuebles objeto del derecho de opción:**

El precio de venta de los inmuebles objeto de arrendamiento, es el determinado para cada vivienda y local en apartado 5 de estas bases.

Del precio referido, caso de ejecutarse por el arrendatario el derecho de opción de compra se deducirán las cantidades abonadas por el arrendatario hasta el momento en que éste haga uso de la opción de compra de la siguiente manera:

Si se ejerce durante los primeros doce meses de vigencia del contrato se descontará del precio de compraventa el 100% de las cantidades abonadas por el arrendatario durante ese periodo en concepto de alquiler.

Si se ejerce durante el segundo año de vigencia del contrato se descontará el 95% de las cantidades abonadas durante ese periodo en concepto de alquiler.

Si se ejerce durante el tercer año de vigencia del contrato se descontará del precio de venta el 90% de las cantidades abonadas durante ese periodo en concepto de alquiler.

– Si se ejerce durante el cuarto año de vigencia del contrato se descontará del precio de venta el 85% de las cantidades abonadas durante ese periodo en concepto de alquiler.

– Si se ejerce durante el quinto año de vigencia del presente contrato se descontará del precio de venta el 80% de las cantidades abonadas durante ese periodo en concepto de alquiler.

– En ningún caso se descontarán las cantidades abonadas en virtud de un contrato de arrendamiento anterior al que se suscriba como consecuencia de la adjudicación derivada de las presentes bases.

**c) Plazo de vigencia del derecho de opción de compra:** El derecho de opción de compra tendrá una vigencia de cinco años, contados desde la fecha de otorgamiento del contrato.

**d) Cargas y gravámenes:** La vivienda deberá entregarse libre de cargas y gravámenes, obligándose el arrendador en el momento del ejercicio de la opción, al levantamiento de aquellas que en dicha fecha estuvieren vigentes, cancelando las mismas en el Registro de la Propiedad, y al corriente de todo tipo de gastos e impuestos.



- e) **Forma de ejercitar el derecho de opción de compra:** El ejercicio del derecho de opción de compra se realizará presentando escrito manifestando dicho deseo en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Cofrentes, disponiendo éste a partir de dicha notificación, de un plazo de UN MES para formalizar la venta en escritura pública.(Recordar a los inquilinos que están en alquiler con derecho a compra que un mes antes de finalizar la alquiler deben de solicitarlo en el Ayuntamiento).

Al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa una vez ejercitado el derecho de opción, se incluirán en dicha escritura las condiciones establecidas en la Base séptima 1º, letra c), de estas bases, relativas a la limitación temporal del derecho de libre disposición y de los derechos de tanteo y retracto, que serán igualmente aplicables a esta forma de transmisión de las viviendas y locales.

En todo caso, el ejercicio del derecho de opción de compra se deberá realizar por el interesado sobre la totalidad de los bienes objeto del contrato de arrendamiento, no pudiendo ejercitarse únicamente sobre parte de los mismos.

## **8. HABILITACIÓN A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

La Junta de Gobierno Local queda habilitada para resolver e interpretar los conflictos y dudas que puedan surgir en la aplicación de las presentes bases.

Igualmente corresponderá a la Junta de Gobierno Local, aprobar definitivamente las adjudicaciones de viviendas y locales propuestas por la Comisión de Baremación y autorizar el otorgamiento por la Alcaldía de los correspondientes documentos y contratos.



## ANEXO I

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA

#### REUNIDOS

DON SALVADOR HONRUBIA MORA, en su concepto de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cofrentes, actuando en su nombre y representación y de conformidad con las facultades que le han sido conferidas para ejecutar el acuerdo plenario de fecha [REDACTED] e Febrero de 2022, por el que se aprobaron las bases para proceder a la adjudicación y venta de las viviendas y locales integrados en la promoción "Vive en Cofrentes".

Y DON/DOÑA \_\_\_\_\_, mayor de edad, casado/a en régimen de gananciales con DON/DOÑA \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, y con D.N.I. números \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, respectivamente.

La parte arrendataria interviene en este contrato en su propio nombre y derecho.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN A COMPRA**, del que resultan los siguientes

#### ANTECEDENTES

1º.- Que **el Ayuntamiento de Cofrentes**, en lo sucesivo El Arrendador, es propietario de los inmuebles urbanos que se describen a continuación:

Ref. catastral: [REDACTED]

Nº Cédula de habitabilidad [REDACTED] se adjunta fotocopia de la misma como anexo al final del presente contrato.

Certificado de eficiencia energética [REDACTED]. Se adjunta fotocopia del certificado como anexo al final del presente contrato.

Inscritos en el registro de la propiedad al Libro [REDACTED].

2º.- Que DON/DOÑA \_\_\_\_\_, en lo sucesivo el/la arrendatario/a, está interesado/a en el alquiler de la vivienda descrita en el antecedente 1º, para su uso personal y vivienda habitual, así como en adquirir un derecho de opción de compra sobre dicha vivienda, que le fue adjudicada para dicha finalidad en acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cofrentes de fecha \_\_\_\_\_.



# AYUNTAMIENTO DE COFRENTES(VALENCIA)

Plaza de España, 9 – C.P.: 46.625 COFRENTES – Teléfono 961 894 164. y Fax 961 894 191

3º.- Y para formalizar dicho contrato otorgan el presente contrato **DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA** con sujeción a los siguientes,

## E S T I P U L A C I O N E S

**PRIMERO.- NORMATIVA APLICABLE.-** El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

**SEGUNDO.- OBJETO.-** El objeto del arriendo del presente contrato lo constituye el arrendamiento de los inmuebles descritos en el antecedente primero. Vacío de muebles y con destino exclusivamente a vivienda permanente del arrendatario.

Si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo en primer grado, lo deberá comunicar por escrito a la propiedad.

**TERCERO.- DURACION.-** El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de CINCO AÑOS, a contar desde la fecha del presente contrato.

**CUARTO.- PRÓRROGA.-**El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento será improrrogable, debiendo el arrendatario dejar libre y a disposición de la propiedad el inmueble arrendado sin necesidad de previo requerimiento o intimación.

**QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.-** La renta inicial pactada es de [ ] (0,00) EUROS MENSUALES durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad no están incluidos en la renta y serán de cuenta del arrendatario.

Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, se incrementará cada año en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La revisión se efectuará por años naturales, repercutiendo en el recibo emitido al mes siguiente de la publicación del IPC los atrasos habidos desde el mes de Enero del año en curso, o, en su caso desde el mes de la firma del contrato.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C. acompañando Certificación del Instituto Nacional de estadística acreditativa de la variación en dicho índice.

**SEXTO.- FORMA DE PAGO.-** El pago de la renta se verificará por adelantado, dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante recibo domiciliado con cargo en la cuenta corriente del Banco o entidad financiera que señale el



arrendatario al efecto y quedando, en éste caso, el arrendador eximido de la obligación de entregar recibo al arrendatario.

Serán por cuenta exclusiva del Arrendatario los costes, gastos, y comisiones bancarias producidas como consecuencia, si fuere el caso, del impago/(s) de la(s) correspondiente/(s) mensualidad /(es), así como el interés de demora equivalente en cada momento al legalmente establecido.

En este sentido el ARRENDATARIO hace constar que la cuenta corriente a que hace referencia el primer párrafo del presente PACTO es la siguiente:

[ ]

**SÉPTIMO.-IMPUESTOS.-** El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de los locales arrendados, o la figura tributaria que pueda sustituirlo será igualmente de cuenta del arrendatario y le será cargado su importe en el recibo de renta correspondiente al mes de \_\_\_\_\_de cada año.

**OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-**La parte arrendataria en su calidad de inquilino de la vivienda arrendada asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) El pago de la renta, aumentos e incrementos legales, por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.
- b) A destinar el inmueble arrendado a la vivienda habitual y permanente del arrendatario y sus familiares, y a comunicar por escrito a la propiedad si entrare a convivir con el arrendatario una tercera persona ajena del ámbito familiar directo.
- c) Comunicar a la propiedad en el plazo de veinticuatro horas, cualquier incidencia o desperfecto hallado en el interior de la vivienda.
- d) A observar en todo momento las disposiciones legales vigentes.
- e) A permitir el acceso en la vivienda a la propiedad y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- f) A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia. A estos efectos no se permite la entrada de animales en el inmueble.
- g) A sufragar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario.



## **NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-**

La parte arrendadora está obligada a:

La devolución de la fianza a la parte arrendataria, según lo estipulado en el pacto decimocuarto.

A comunicar al arrendatario la actualización de la renta anual conforme al I.P.C., acompañando Certificación del Instituto Nacional de Estadística acreditativa de la variación del citado Índice.

A la reparación y/o sustitución de los servicios comunes que dejaren de funcionar.

**DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-** Serán causas de terminación del presente contrato de arrendamiento de vivienda, además de las legalmente establecidas y de las previstas en este contrato, las que expresamente se mencionan a continuación:

- a) La falta de pago de la renta, así como de las cantidades que, según contrato, corresponda satisfacer a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) Cuando en la vivienda arrendada no se destine al uso establecido en el objeto de este contrato, y que es la vivienda habitual y permanente del arrendatario.
- d) El incumplimiento por ambas partes de las obligaciones que se asumen en este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, y en especial el incumplimiento por parte de la parte arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas en el pacto Octavo del presente contrato.
- e) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- f) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

**DECIMO PRIMERO.- OBRAS.-** El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso concedido por escrito por el arrendador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso, obligándose a reponer los daños causados y a reponer a su costa el estado original de la vivienda.



Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas en este pacto Decimoprimer o dará lugar a la resolución del presente contrato de forma inmediata.

**DECIMO SEGUNDO.- CONSERVACIÓN.-** El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación de la finca y aceptarlas expresamente y se obliga a conservarla en perfecto estado para el uso al que se destina, compuesta de puertas, cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase, y en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo cuando finalice el contrato. En este sentido son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por todos los desperfectos que se produzcan en la vivienda arrendada como consecuencia del uso de la misma.

**DECIMO TERCERO.- SUMINISTROS.-** La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del administrador. Si se hubiere de efectuar alguna modificación, en las instalaciones particulares del inmueble arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

**DECIMO CUARTO.- FIANZA.-** El arrendatario entrega en este acto de conformidad con el artículo 36 de la L.A.U. una mensualidad de la renta en concepto de FIANZA por importe de [ ] (0,00) EUROS que responderán del pago de alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de la penalización del pacto tercero y/o del total importe de los daños ocasionados en el inmueble hasta donde alcance. La fianza se devolverá al arrendatario previa comprobación del estado de la vivienda al finalizar el contrato y en ningún caso podrá aplicarse por el arrendatario a mensualidades de renta no abonadas cuya obligación de pago el mismo ha asumido.