

LA ALQUERIA DE BORMUJOS – 2º FASE BORMUJOS (SEVILLA)

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Sevilla, [Fecha contrato]

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

R E U N I D O S

De una parte ALFONSO MANUEL HARO VILLALTA mayor de edad, casado, con N.I.F. nº 9.178.026-Z. y domicilio a efectos del presente contrato en Málaga, Avda de la Aurora Nº 17 actuando en nombre y representación, como apoderado, de **ALCALA 120 PROMOCIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.L**, inscrita en el Registro Mercantil de MADRID, al Tomo 9979, Folio 32, Hoja M159633, inscripción 1ª, con C.I.F B- 812.47.983, en adelante **EL VENDEDOR**.

Y de otra parte, [Nombre 1], con N.I.F. nº [Nif cliente 1] y con domicilio en [Población 1],[Provincia 1], calle [Dirección 1], estado civil [Estado civil cliente 1], en régimen de [Régimen económico 1] y con un porcentaje de participación de un [Porcentaje participación 1], y [Nombre 2], con N.I.F. nº [Nif cliente 2] y con domicilio en [Población 2], [Provincia 2], calle [Dirección 2], estado civil [Estado civil cliente 2], en régimen de [Régimen económico 2] y con un porcentaje de participación de un [Porcentaje participación 2], y [Nombre 3], con N.I.F. nº [Nif cliente 3] y con domicilio en [Población 3], [Provincia 3], calle [Dirección 3], estado civil [Estado civil cliente 3], en régimen de [Régimen económico 3] y con un porcentaje de participación de un [Porcentaje participación 3], quienes intervienen en su propio nombre y derecho, en adelante EL COMPRADOR.

Ambas partes se reconocen plena capacidad y personalidad para obligarse en los términos del presente contrato de compraventa, y a tal efecto

E X P O N E N

I.- Que EL VENDEDOR es propietario de la siguiente finca:

URBANA: *Manzana M – 3 perteneciente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial del Sector 7.2 del Programa de Actuación Urbanística del Polígono fiscal número 7, del PGOU de Sevilla. Linda, al norte, por las parcelas M2-1 a M2-17; al Sur con las parcelas M2-32 a M2-48, Este con Calle A del Plan Parcial del Sector 7-2, Oeste, con parcelas M2-19 a M-30*

TÍTULO: *El del proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial del Sector 7.2 del Programa de Actuación Urbanística del Polígono Fiscal número 7 del PGOU de Bormujos, Sevilla.*

INSCRIPCIÓN: *Inscrita en el Registro de la Propiedad número seis de Sevilla , al Tomo 1320, Libro 312, Folio 69 Finca 14.679.*

Sobre la parcela descrita, se otorgó en fecha 11 de octubre de 2.006, Escritura de declaración de Obra Nueva y División Horizontal, ante el Ilustre Notario de Sevilla D. Antonio Izquierdo Meroño, con número 702 de su protocolo.

II.- Que sobre la manzana M – 3, ALCALA 120 PROMOCIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.L está llevando a cabo la construcción de 86 viviendas unifamiliares adosadas, garajes y trasteros. Es interés del comprador la adquisición de la siguiente vivienda y anejos:

[Unidad inmobiliaria 1]
[Unidad inmobiliaria 2]
[Unidad inmobiliaria 3]
[Unidad inmobiliaria 4]

Superficie útil total de la vivienda: [Superficie útil total UI 1] m²
Superficie construida de la vivienda: [Superficie construida UI 1] m²

III.- Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas a la vivienda y anejos/s objeto del presente contrato se están ejecutando conforme el proyecto realizado por el Arquitecto D. Javier Huesa Laza, nº de colegiado 3.387 y domiciliado en Sevilla, Calle Londres, 86, visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla con fecha 31 de mayo de 2.005, habiéndose obtenido las licencias y autorizaciones administrativas legalmente exigibles de las que se adjunta copia como **DOCUMENTO B.1.**

IV.- Que la construcción ha sido contratada con la empresa CONTRATAS E INFRAESTRUCTURAS S.A.U (CISA) , con CIF A/80913056 y domicilio en Madrid, en Paseo de la Castellana Nº 186, con el C.P. 28046 Madrid

V.- Que la parte vendedora ha obtenido un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda con la Entidad Financiera BBVA estando prevista la posibilidad de subrogación por parte de los compradores, conforme a las circunstancias que en cada caso estime la entidad.

Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y en su caso, anejos descritos, en el expósito segundo conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA – La fecha prevista para la finalización de esta promoción es el día 31 de Mayo de 2010, realizándose la entrega de la vivienda dentro del plazo establecido en la condición general sexta.

Actualmente la edificación se encuentra en fase de construcción. La venta se efectúa como cuerpo cierto, con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes y resulten del Proyecto de Edificación, de las escrituras de declaración de obra nueva y división horizontal, en su caso, y de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes, libre de arrendatarios y ocupantes y en el estado de cargas que consta en la nota simple que se acompaña como DOCUMENTO G, así como de lo que resulte tanto en la parte expositiva de este contrato como en las estipulaciones siguientes

Las partes convienen expresamente que, mientras no se otorgue escritura pública de compraventa, el comprador, no podrá ceder ni subrogar a terceros en los derechos y obligaciones dimanantes de la presente compraventa, sin la autorización expresa y por escrito de la parte vendedora.

SEGUNDA - El precio total, incluido IVA, acordado por las partes intervinientes asciende a [Texto Imp contrato IVA incluid] EUROS ([Importe contrato IVA incluido] €), conforme al siguiente detalle:

Precio de la vivienda	[Importe contrato] €
Impuesto sobre el valor añadido (tipo 7%)	[Importe IVA contrato] €
Total	[Importe contrato IVA incluido] €

En el caso de modificaciones del tipo impositivo del IVA será de aplicación lo dispuesto en la condición general segunda.

TERCERA - Como entrega a cuenta del precio pactado la parte compradora ha entregado con anterioridad a esta fecha a la parte vendedora, que reconoce haber recibido la cantidad [Texto Importe reserva] EUROS ([Importe reserva] €) más [Texto Importe IVA reserva] EUROS ([Importe IVA reserva] €) en concepto de IVA, consecuentemente un total de [Texto reserva (Iva incluido)] EUROS ([Importe reserva (Iva incl)] €), y entrega en este acto la cantidad de [Texto importe entrada] EUROS ([Importe entrada] €) más [Texto Importe IVA

Entrada] EUROS ([Importe IVA Entrada] €), correspondiente al I.V.A de dicha cantidad, consecuentemente por un total de [Texto entrada (Iva incluido)] EUROS ([Importe entrada (Iva incl)] €), por la que la parte vendedora otorgará carta de pago tan pronto verifique la efectiva recepción de los fondos .

CUARTA - El resto del precio, hasta el importe de [Texto aplazado (Iva incluido)] EUROS ([Importe aplazado (Iva incl)] €) IVA incluido, se pagará por la parte compradora en [Número de recibos] plazos con vencimiento el 5 de cada mes.

Las cantidades aplazadas se instrumentarán de acuerdo con sus respectivos vencimientos mediante recibos domiciliados bancariamente, que se detallan según modelo de domiciliación bancaria y autorización de pago que se adjunta al presente contrato como ANEXO 1 debidamente cumplimentado. En cada vencimiento se genera un documento bancario justificativo de dicho pago o impago. El vencimiento de los recibos será los días 5 de cada mes. En caso de formalizarse este contrato con posterioridad a alguno de los vencimientos fijados, éstos se pasarán al cobro junto con el primer recibo de vencimiento ulterior al presente documento. En caso de anticipación en la fecha prevista para la entrega, EL COMPRADOR, deberá satisfacer los pagos pendientes en el momento de la escrituración. En caso de impago, se devengarán intereses de demora conforme a los fijados anualmente por la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

QUINTA - Las entregas a cuenta a que se refieren las estipulaciones tercera y cuarta se garantizan mediante contrato de seguro nº 2N-1-620.000.528 suscrito con VITALICIO, entregando a la parte compradora en este acto acreditación documental de tal extremo, como DOCUMENTO D.

SEXTA - La cantidad de [Texto llaves (Iva incluido)] EUROS ([Importe llaves (Iva incl)] €) IVA incluido que se hará efectiva antes de la escrituración de la vivienda mediante cheque bancario a nombre de ALCALA 120 PROMOCIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.L

La cantidad pendiente, por importe de [Texto importe hipoteca] EUROS ([Importe hipoteca] €) y el IVA correspondiente a esta cantidad, se abonará a la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa ante el notario de _____, elegidos por la parte compradora.

Del precio de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente antes del otorgamiento de la escritura pública.

El comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente a la futura parte vendedora. No obstante, las partes acuerdan que los gastos derivados de la escritura pública en que se formalice la compraventa serán de cuenta de la parte _____.

SÉPTIMA - Informada la parte compradora de la posibilidad de subrogarse en el crédito hipotecario suscrito por la parte vendedora, la parte compradora opta por:

Subrogarse en dicho crédito con garantía hipotecaria, por lo que del importe pendiente previsto en el número precedente se deduce la cantidad que corresponde a la cuantía que se ha previsto obtener a través de dicha subrogación.

En este caso será de aplicación lo dispuesto en las condiciones general cuarta.

No subrogarse en este momento en dicho crédito hipotecario, pero interesándole cualquier información sobre el mismo en un futuro.

No subrogarse en el mismo.

OCTAVA- En el caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en las estipulaciones segunda, tercera, cuarta y sexta de este pliego de condiciones particulares, referidas al precio de la vivienda, será de aplicación lo dispuesto en la condición general octava.

NOVENA.- La parte compradora autoriza y confiere poder tan amplio como en derecho fuera

necesario a la Sociedad Vendedora, para que:

- 1) En relación con el préstamo hipotecario, pueda concertar y formalizar el préstamo con garantía hipotecaria, así como modificar, novar o distribuir libremente las responsabilidades que lo garanticen entre las fincas resultantes, pudiendo firmar liquidaciones y percibir el importe total o parcial del préstamo y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios a tales fines.
- 2) En relación con la Obra Nueva y División Horizontal, para que pueda otorgar esta escritura, asignando las cuotas que correspondan a las fincas objeto de la compraventa. Asimismo, autoriza a la VENDEDORA para redactar los Estatutos y Normas de Régimen Interior por los que se rija la Comunidad de Propietarios.
- 3) La COMPRADORA autoriza expresamente a la VENDEDORA para modificar y subsanar estas escrituras y para constituir las servidumbres urbanísticas que fueren precisas para el adecuado uso de la vivienda conforme al destino previsto, y en especial, para establecer servidumbres a favor de las empresas suministradoras, conforme a las exigencias de las mismas y al mejor entender de la dirección facultativa para los intereses generales de la promoción.

DÉCIMA – Al presente contrato de compraventa se incorporan las condiciones generales, un ejemplar de las cuales, debidamente firmadas por las partes contratantes, se entrega en este acto al comprador y se une, asimismo, la documentación relacionada en el **APÉNDICE** del contrato, quedando constancia de su recepción por la parte compradora por la firma del mismo.

Y para que así conste y surta plenos efectos jurídicos, una vez leído y ratificándose las partes en el contenido de este contrato, firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Protección de Datos: En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 del 13 de Diciembre sobre "Protección de Datos de carácter Personal" le informamos que los datos personales facilitados por usted quedarán incorporados y serán tratados automatizadamente en los ficheros de ALCALA 120 PROMOCIONES Y GESTION INMOBILIARIA S.L. El titular autoriza la comunicación de sus datos a las empresas del grupo con la exclusiva finalidad de dar cumplimiento al objeto del presente contrato de compraventa, a la entidad financiera con la que se contrate la financiación de la promoción y a la Compañía o Entidad que asegure o avale las cantidades entregadas por el comprador. Asimismo, autoriza a mantener los datos, durante la vigencia del contrato y una vez extinguida la relación contractual de manera indefinida en dicho fichero, con el objeto de proporcionar un mejor servicio postventa e informar sobre futuras promociones. El titular de los datos se compromete a comunicar por escrito a la compañía cualquier modificación que se produzca en los datos aportados. El consentimiento podrá ser revocado en cualquier momento dirigiendo escrito a la dirección abajo indicada. Vd. podrá en cualquier momento ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999. El Responsable del fichero es ALCALA 120 PROMOCIONES Y GESTION INMOBILIARIA S.L., Arbea Campus Empresarial, Carretera de Fuencarral a Alcobendas M- 603 km 3.800 edificio 1 (28.108 Alcobendas – Madrid)

ANEXO 1: DOMICILIACIÓN BANCARIA

Se fija como domicilio de cobro de los vencimientos aceptados en virtud de este contrato: [Nombre banco (cliente)], [Dirección banco (cliente)], [Código postal banco (cliente)], [Población banco (cliente)], [Provincia banco (cliente)]

En Sevilla, [Fecha contrato (letra)]

ADEUDO POR DOMICILIACION MEDIANTE SOPORTE MAGNETICO

Muy Sres. Nuestros:

Les rogamos que con cargo a nuestra c/c nº [Cuenta banco (cliente)] se sirvan atender el pago de las cantidades reseñadas en el presente documento, en concepto de pagos aplazados del principal del precio más el I.V.A. con relación al contrato de compraventa de la promoción "La Alquería de Bormujos" sito en Bormujos - Sevilla, que les serán presentados al cobro, por **ALCALA 120 PROMOCIONES Y GESTIÓN INMOBILIARIA** por los importes y vencimiento que a continuación se detallan:

FECHA	IMPORTE	I.V.A	TOTAL
[Fecha aplazado 1]	[Importe aplazado 1] € neto	[Importe aplazado 1] € iva	[Fecha aplazado 1]
[Fecha aplazado 2]	[Importe aplazado 2] € neto	[Importe aplazado 2] € iva	[Fecha aplazado 2]
[Fecha aplazado 3]	[Importe aplazado 3] € neto	[Importe aplazado 3] € iva	[Fecha aplazado 3]
[Fecha aplazado 4]	[Importe aplazado 4] € neto	[Importe aplazado 4] € iva	[Fecha aplazado 4]
[Fecha aplazado 5]	[Importe aplazado 5] € neto	[Importe aplazado 5] € iva	[Fecha aplazado 5]
[Fecha aplazado 6]	[Importe aplazado 6] € neto	[Importe aplazado 6] € iva	[Fecha aplazado 6]
[Fecha aplazado 7]	[Importe aplazado 7] € neto	[Importe aplazado 7] € iva	[Fecha aplazado 7]
[Fecha aplazado 8]	[Importe aplazado 8] € neto	[Importe aplazado 8] € iva	[Fecha aplazado 8]
[Fecha aplazado 9]	[Importe aplazado 9] € neto	[Importe aplazado 9] € iva	[Fecha aplazado 9]
[Fecha aplazado 10]	[Importe aplazado 10] € neto	[Importe aplazado 10] € iva	[Fecha aplazado 10]
[Fecha aplazado 11]	[Importe aplazado 11] € neto	[Importe aplazado 11] € iva	[Fecha aplazado 11]
[Fecha aplazado 12]	[Importe aplazado 12] € neto	[Importe aplazado 12] € iva	[Fecha aplazado 12]
[Fecha aplazado 13]	[Importe aplazado 13] € neto	[Importe aplazado 13] € iva	[Fecha aplazado 13]
[Fecha aplazado 14]	[Importe aplazado 14] € neto	[Importe aplazado 14] € iva	[Fecha aplazado 14]

Fdo.: [Nombre 1] y [Nombre 2]