

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



En Estepona, a ___ de _____ de _____.

REUNIDOS

De una parte,

D^a INMACULADA FERNÁNDEZ DUARTE, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Estepona (Málaga), en calle Sierra Morena, 8, Edificio Las Lomas, Apto. 89 y provista de D.N.I. número 25.062.358-V.

De otra parte,

D. JOSÉ ANDRÉS GIL ÁVILA, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Estepona (Málaga), Urbanización Mar Azul, Calle Océano Ártico, 1 y provisto de D.N.I. número 24.845.521-R.

Y de otra parte,

D. _____, de nacionalidad _____, con D.N.I./Pasaporte número _____ y con domicilio en _____.

INTERVIENEN

DOÑA INMACULADA FERNÁNDEZ DUARTE, en nombre y representación, en su condición de Administradora Única, de la mercantil **CASTILLO DE ZIGAL, S.L.**, con domicilio social en Estepona (Málaga), calle Sierra Morena, 8, Edificio Las Lomas, Apto. 89, C.P. 29680, y provista de C.I.F número B-92.479.690.

D. JOSÉ ANDRÉS GIL ÁVILA, en nombre y representación, en su condición de Administrador Único, de la mercantil **SIDIBES, S.L.**, con domicilio social en Estepona (Málaga), Urbanización Mar Azul, Calle Océano Ártico, 1, El Padrón, Carretera Nacional 340, Km. 158'9 y provista de C.I.F. número B-92.129.626.

En adelante, **CASTILLO DE ZIGAL, S.L.** y **SIDIBES, S.L.** serán denominados conjuntamente como la "**Parte Vendedora**".

D. _____, (en adelante, la "**Parte Compradora**") en su propio nombre y derecho.

BY **OTIUMHOME**

NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



En lo sucesivo, la Parte Vendedora y la Parte Compradora serán denominadas conjuntamente como las “Partes”.

Reconociéndose las Partes capacidad legal suficiente y en el ejercicio de las facultades que por razón de su cargo tienen atribuidas,

EXPONEN

- I. Que, la Parte Vendedora es dueña en pleno dominio de la finca que a continuación se describe (en adelante, la “Finca”):

[Descripción]

- II. Que, sobre la Finca se está ejecutando la construcción una vivienda unifamiliar según proyecto redactado por el Arquitecto Superior D. Álvaro de Luna Abella, de acuerdo con los parámetros urbanísticos de aplicación, sobre el que se otorgará la oportuna declaración de Obra Nueva.

Se adjuntan como **Anexos I y II** los Planos del Proyecto elaborado por el Arquitecto Superior referido y la Memoria de Calidades, respectivamente, donde se recogen tanto las mediciones y distribuciones como las instalaciones y especificaciones.

- III. Que, con fecha ___ de _____ de ____, se formalizó por la ahora Parte Compradora, Contrato de Reserva de Vivienda Futura referido a la Finca, aceptando las características que tendría la Vivienda Futura **OTIUM pernet** y las condiciones en que sería transmitida, en los términos dispuestos en el Documento Informativo Abreviado que acompañaba al mismo.
- IV. Que, estando la Parte Compradora interesada en la adquisición de la Finca y la Parte Vendedora en llevar a cabo su venta, ambas Partes suscriben y firman el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA SOBRE PLANO** (en adelante, también el “Contrato”), quedando sujetas a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

El objeto del presente contrato es la compra de la Finca y Vivienda Futura descrita en los Exponendos I y II.

BY **OTIUMHOME**
NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la Vivienda Futura y cuantos resulten del Proyecto y de las normas urbanísticas de la zona, libre de arrendatarios, ocupantes y de cargas.

El Proyecto relativo a la Vivienda Futura que finalmente se ejecute podrá ser objeto de modificaciones derivadas de las exigencias urbanísticas y/o constructivas o legales que se produzcan.

SEGUNDA.- PRECIO

El precio de la Finca descrita sobre plano objeto de la compraventa se establece en _____ más el vigente en el momento de su devengo, ascendiendo a un total de _____.

TERCERA.- FORMA DE PAGO

La forma de pago será:

- A) _____ Importe abonado por la Compradora para la Reserva y que se aplica al precio de compraventa devengando su correspondiente IVA.
- B) A la firma del presente Contrato, la Parte Compradora hace abona el importe de _____ IVA incluido, mediante [transferencia bancaria a la cuenta conjunta de las Sociedades de la entidad número y SWIFT / cheque bancario a nombre de la Parte Vendedora].

Se adjunta como **Anexo IV** copia [del justificante del pago realizado / del cheque bancario aportado] en concepto de reserva.

- C) La cantidad de _____ más su correspondiente IVA, serán abonado por la Compradora dentro del mes siguiente a la obtención de la Licencia de Obras. A tal efecto, la Parte Vendedora comunicará su concesión, por cualquiera de los medios consignados en la Cláusula Décima relativa a las Notificaciones.
- D) La cantidad de _____ más su correspondiente IVA que realizará a la Parte Compradora a los 6 meses desde la fecha de obtención de la Licencia de Obras, por cualquiera de los medios consignados anteriormente.

BY OTIUMHOME

NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



- E) El resto del precio, _____ más su correspondiente IVA a la firma de la escritura pública de compraventa, y por cualquiera de los medios consignados anteriormente.

A tal efecto, la Vendedora comunicará por escrito a la Compradora la obtención la expedición del Certificado de Final de Obra por el Arquitecto, designando día y hora, dentro de los 15 días siguientes, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la Notaría de D^a Almudena Romero López en Estepona, pudiendo la Parte Compradora designar otra Notaría distinta dentro del plazo de 5 días desde la recepción de la comunicación, siempre que lo notifique por escrito a la Parte Vendedora.

CUARTA.- PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES

4.1 CONSULTA DEL PROYECTO DE OBRA

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto Superior D. Álvaro de Luna Abella que figura como **Anexo I** conforme al cual se realizarán las obras de la Vivienda Futura objeto del presente Contrato, ha podido ser examinado por la Parte Compradora con anterioridad y queda a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de la misma en el domicilio social consignado en la Cláusula Décima relativa a las Notificaciones, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad de la Parte Vendedora. Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento de la Parte Compradora.

4.2 MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE OBRA

La Parte Vendedora se reserva el derecho de efectuar en las obras, las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas, estéticas o jurídicas, puestas de manifiesto durante su ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este Contrato.

4.3 MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA PARTE COMPRADORA

Se faculta a la Parte Compradora a proponer cualesquiera modificaciones que sean de su interés, siempre que dichos cambios no afecten a la estructura y se ajusten a la legalidad urbanística existente.

Las modificaciones que sean aceptadas por la Parte Vendedora serán objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y las concretas repercusiones que tengan en el precio y plazo de entrega.

En caso de resolución por la Parte Compradora, sin perjuicio de las responsabilidades definidas en la Cláusula Novena de este Contrato, además deberá indemnizar a la Parte Vendedora con el importe necesario para devolver el inmueble a su estado original.

BY **OTIUMHOME**

NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



QUINTA.- ENTREGA

El plazo máximo establecido para la ejecución de las obras de la Vivienda Futura se establece en CATORCE (14) MESES, contados a partir de la obtención de la Licencia Municipal de Obras. Dicho plazo podrá ser prorrogado por las Partes de mutuo acuerdo en las condiciones que se determinen.

La entrega de la Vivienda Futura se llevará a cabo dentro del mes siguiente a partir de la Certificación de Final de Obra por el Arquitecto, en el acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

A tal efecto, la Vendedora comunicará por escrito a la Compradora la obtención de la Licencia de Primera Ocupación, designando día y hora, dentro de los 15 días siguientes, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la Notaría de D^a Almudena Romero López en Estepona, pudiendo la Parte Compradora designar otra Notaría de la misma localidad a elección del comprador, siempre que lo notifique por escrito a la Parte Vendedora.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE VENDEDORA

- 1) La construcción y entrega de la Vivienda Futura en los términos expuestos en el presente Contrato.
- 2) El otorgamiento de la escritura pública de Declaración de Obra Nueva, y su inscripción en el Registro de la Propiedad a su cargo.
- 3) El otorgamiento de la escritura pública de compraventa a favor de la Parte Compradora, **en los plazos y condiciones establecidas en el presente Contrato**, libre de cargas y gravámenes, libre de ocupantes y al corriente de las tasas que legalmente correspondan.
- 4) Entrega de Seguro Decenal que garantice a la Parte Compradora daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a estructura durante diez años a partir de la Licencia de Primera Ocupación.
- 5) Transmisión en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la posesión mediante entrega de las llaves, la documentación y especificaciones técnicas y jurídicas de la edificación y de las instalaciones y dependencias de que disponga la vivienda.
- 6) Entrega de aval o garantía de la devolución de las Cantidades entregadas a cuenta según Ley.

BY OTIUMHOME

NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE COMPRADORA

- 1) Abonar a la Parte Vendedora el precio de la compraventa más el IVA correspondiente, en los plazos y condiciones establecidos en este Contrato.
- 2) Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, por sí o mediante representante, en la Notaría de Estepona por la que se opte, para suscribir la escritura de compra, recibir la posesión y abonar el pago final del precio.

OCTAVA.- GASTOS

Los gastos que, en su caso, se deriven del presente Contrato serán asumidos por las Partes conforme a Ley. En consecuencia:

- 1) Serán de cuenta de la **Parte Vendedora** el Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), el otorgamiento e inscripción de la escritura de Declaración de Obra Nueva, y los de cancelación de cualquier carga o gravamen que recaiga sobre la finca.
- 2) Serán de cuenta de la **Parte Compradora** todos los gastos e impuestos de cualquier tipo que graven la adquisición de la finca en virtud de este Contrato, hasta la completa inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad, incluyéndose, en su caso, los gastos de subrogación de hipoteca si la hubiera.

Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás responsabilidades económicas que graven la Finca y que sean posteriores a la firma de la escritura pública de compraventa serán de cuenta de la Parte Compradora, aunque los recibos vengán girados a nombre de aquélla.

Asimismo, serán de cuenta de la Parte Compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la Vivienda Futura si la entrega se demorase por causa imputable a ésta.

NOVENA.- CONSECUENCIAS DE INCUMPLIMIENTOS

El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones aquí estipuladas facultará a la otra parte para exigir su cumplimiento.

BY **OTIUMHOME**

NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



a) En caso de incumplimiento por causa imputable a la Parte Vendedora:

De no hallar el mecanismo por mutuo acuerdo que subsane el referido incumplimiento, las Partes someterán la cuestión al Arbitraje de conformidad con la Cláusula Décimo Sexta de este Contrato.

b) En caso de incumplimiento por causa imputable a la Parte Compradora:

La falta de pago en la cuantía igual o superior al 10% del precio de venta facultará a la Parte Vendedora a resolver el Contrato, notificándolo de forma fehaciente a la Parte Compradora.

En tal supuesto, la Parte Vendedora reconoce el derecho de la devolución a la Compradora del 50% de las cantidades recibidas a cuenta de la venta, reteniendo la diferencia en concepto de indemnización.

DÉCIMA.- NOTIFICACIONES

Las Partes designan como domicilio a efectos de notificaciones y comunicaciones a efectos de este Contrato de Compraventa sobre Plano los siguientes:

Parte Vendedora:

- Persona de contacto: D. José Andrés Gil Ávila.
- Email: joseandres@otiumhome.com.
- Dirección: Estepona (29689), Málaga, Urbanización Mar Azul, Calle Océano Ártico 1, El Padrón, Carretera Nacional 340, Km. 158'9.

Parte Reservataria:

- Persona de contacto:
- Teléfono: _____.
- Email: _____.
- Dirección: _____.

Cualquier comunicación o notificación realizada entre las Partes gozará de plena eficacia aunque no conste su recepción, siempre que se realice en cualquiera de las direcciones postales/electrónicas señaladas.

DÉCIMO PRIMERA.- DECLARACIONES FISCALES

La presente compraventa se encuentra sujeta al IVA, aplicándose el tipo reducido (actualmente el 10%) según lo dispuesto en el artículo 91.Uno.1.7º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre,

BY OTIUMHOME
NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



del Impuesto sobre el Valor Añadido, según el cual “*Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente*”.

DÉCIMO SEGUNDA.- INFORMACIÓN CONTRACTUAL

En cumplimiento del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores, en el presente documento constan las condiciones generales del contrato de compraventa.

A estos efectos, la Parte Compradora declara conocer las condiciones en que adquirirá la Vivienda Futura de acuerdo con la información suministrada por la Parte Vendedora. Se adjunta como **Anexo V** Documento de Justificación de entrega de Documentación Informativa Abreviada debidamente firmada por la Parte Compradora.

DÉCIMO TERCERA.- OTROS ACUERDOS

La Parte Compradora no podrá acceder a las obras de desarrollo de la Vivienda Futura hasta la transmisión de la propiedad mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

DÉCIMO CUARTA.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, la Parte Vendedora informa a la Parte Compradora que sus datos de carácter personal recogidos en la empresa (o incluidos en este Contrato), serán objeto de tratamiento en nuestros ficheros, con la finalidad del mantenimiento de la relación contractual y gestión interna empresa-cliente.

Asimismo, le informa que en caso de ser necesario para la ejecución del Contrato la conexión con ficheros de terceros, sus datos serán cedidos a la persona/s o entidad que deba intervenir en dicha ejecución.

Por medio de la presente, la Parte Compradora autoriza:

- A que sus datos sean utilizados, durante la vigencia del contrato y una vez extinguida la relación precontractual/contractual con la finalidad de: consultar los datos con posterioridad, para el control y seguimiento de la gestión contable y administrativa en el ámbito organizativo.
- A emitirle durante la vigencia del contrato y una vez extinguida la relación contractual información comercial sobre las distintas promociones ofertadas por la empresa.
- A que, caso de ser necesario, sus datos sean comunicados a la entidad bancaria con el fin de que ésta pueda realizar el estudio correspondiente de la viabilidad financiera de la operación.

BY OTIUMHOME
NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



Que sus datos sean comunicados al administrador de fincas con la finalidad de constituir la comunidad de propietarios y cumplir con las obligaciones legalmente establecidas.

Si no desea prestar su consentimiento a alguno de los tratamientos anteriormente indicados le rogamos marque la casilla correspondiente.

El titular de los datos se compromete a comunicar por escrito a la Parte Vendedora cualquier modificación que se produzca en los datos aportados.

La Parte Compradora podrá en cualquier momento ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos legalmente. El responsable del fichero es SIDIBES, S.L., con sede en Estepona (Málaga), Urbanización Mar Azul, Calle Océano Ártico, 1, El Padrón, Carretera Nacional 340, Km. 158'9.

DÉCIMO QUINTA.- PREVALENCIA DE LA REDACCIÓN EN ESPAÑOL

El texto íntegro de este Contrato, así como los documentos que se deriven del mismo, incluidos los Anexos, han sido redactados en los idiomas inglés y español, considerándose ambas versiones como oficiales, si bien se fija como prioritaria para su interpretación la versión en idioma español.

DÉCIMO SEXTA.- LEY Y JURISDICCIÓN

El presente Contrato se rige por la ley española.

Para la solución de cualquier conflicto o cuestión litigiosa derivada de la interpretación o cumplimiento de este Contrato de Reserva, así como su validez, las Partes se someten al arbitraje institucional del Tribunal Arbitral de Málaga, de la Fundación Tribunal Arbitral del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga, a quien se le encomienda la designación del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento vigente de aplicación.

Y en prueba de conformidad, y para que conste a los efectos oportunos, las Partes firman el presente documento en triplicado ejemplar, y a un solo efecto, en el lugar y fecha "ut supra" indicados.

BY OTIUMHOME

NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com

OTIUM PERNET

THE EVOLUTION OF THE HOUSE



La Parte Vendedora:

CASTILLO DE ZIGAL, S.L.
P.p. Inmaculada Fernández Duarte

SIDIBES, S.L.
P.p. José Andrés Gil Ávila

La Parte Compradora:

D. _____

BY **OTIUMHOME**

NEW BUILDING FOR A BETTER LIFE

Calle Océano Artico 1 (29689) Estepona-Málaga. | Telf: 00 34 95 288 05 53 | www.otiumhome.com