



En la ciudad de Vigo, a                      de                      de 2009

### REUNIDOS:

**De una parte como vendedora**, la entidad mercantil **RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L.** domiciliada en Ctra. de Madrid nº 150, Vigo - PONTEVEDRA, con **C.I.F.: B-36.942.076**, representada en este acto por Don                      con DNI. nº:                      .

Actúa en calidad de Consejero Delegado, en representación de la sociedad RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L., constituida el día 05 de agosto de 2004 ante el notario de Vigo Don Mariano Vaqueiro Rumbao, inscrita en el registro mercantil de Pontevedra con fecha 01 de septiembre de 2004, tomo 2997, folio 13, hoja PO-35619, inscripción 1ª.

Hace uso del poder otorgado a su favor el día 15 de febrero de 2007 ante el notario de Vigo, Don Jaime Romero Costas, con el número de protocolo 331, poder que manifiesta continúan en vigor.

**De otra parte como comprador**,                      con D.N.I. nº:                      y domicilio en                      nº  
CP                      Provincia

Reconociéndose mutuamente capacidad legal bastante para el otorgamiento del presente contrato de compraventa

### EXPONEN:

I.- Que RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L. es dueña de un solar edificable de aproximadamente 7.318 m<sup>2</sup> , sito en Punta Furado en el Ayuntamiento de la Isla de Arousa (Pontevedra), por título de reparcelación según escritura de Proyecto de Equidistribución, autorizada con fecha dos de diciembre de dos mil cinco por el Notario de Vigo Don Jaime Romero Costas, bajo el número de protocolo 2.263, inscrita en el Registro de la Propiedad de Villagarcía de Arousa, Tomo 1.063, Libro 18, Folio 31, Finca número 1.709, Inscripción 1ª. Asimismo, otorgó con fecha 20 de noviembre de 2.006, escritura de declaración de obra nueva en construcción, ante el Notario de Vigo D. Jaime Romero Costas, bajo el número de protocolo 2.297, inscrita en el Registro de la Propiedad de Villagarcía de Arousa, al Tomo 1.063, Libro 18, Folio 32, Finca número 1.709, Inscripción 3ª.



II.- Que RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L. domiciliada en Ctra. de Madrid nº 150, Vigo - PONTEVEDRA, con C.I.F.: B-36.942.076 encargó al Arquitecto Don Alfonso Penela Fernández con domicilio en \_\_\_\_\_ la redacción de un proyecto técnico de carácter ejecutivo de construcción de 126 viviendas en dicho terreno, con número de visado \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_

III.- El proyecto, ya redactado, es conocido por la compradora y se encuentra a disposición de ésta en las oficinas de la vendedora (ver cláusula quinta) y posee licencia municipal número XGL 28/04/06-3.B.1 , XGL 05/09/06-3.B.2 , y \_\_\_\_\_ de fechas \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ respectivamente, que se encuentra actualmente en construcción.

IV.- RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L., pretende vender a \_\_\_\_\_ , una de las viviendas integrada en un conjunto proyectado como división horizontal con su garaje y trastero que a continuación se describe: vivienda ubicada en el **Bloque** \_\_\_\_\_ , **Planta** \_\_\_\_\_ , denominada con la **Letra** \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> construidos y una superficie útil de aproximadamente \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> de vivienda.

Tiene como anejos:

- La plaza de garaje señalada con el número \_\_\_\_\_ con una superficie de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.
- El trastero señalado con el número \_\_\_\_\_ y que mide la superficie de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Le corresponde una cuota de participación en la total urbanización del \_\_\_\_\_ %. Y en la comunidad de propietarios de su Bloque le corresponde una cuota de participación del \_\_\_\_\_ %.

V.- Se incorpora a este original un plano que refleja gráficamente la ubicación y características de la vivienda, que se pretende transmitir, así como la memoria de calidades, documentos que irán firmados asimismo por ambas partes.

Y **habiendo acordado su compraventa**, la formulan de acuerdo con las siguientes

## CLÁUSULAS

**Primera.- RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L. vende a** \_\_\_\_\_ , que compra la vivienda con su trastero y garaje, descritos en el EXPONEN IV .

Que RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L, ha obtenido de la entidad CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, un préstamo con garantía hipotecaria sobre el conjunto de la finca y la edificación del que forma parte la vivienda objeto de esta compraventa, correspondiéndole a la misma una responsabilidad hipotecaria de \_\_\_\_\_ €.



Las condiciones fundamentales de este préstamo hipotecario, son las que se recogen en documento anexo a este contrato, que debidamente firmado por las partes queda unido al mismo, manifestando por tanto la compradora conocer dichas condiciones.

El comprador podrá subrogarse en la parte de hipoteca que a la finca que adquiere corresponda.

**Segunda.-** La venta de la vivienda se efectúa de libre de cargas y gravámenes, salvo el préstamo hipotecario a que se refiere la cláusula anterior, así como las cargas de índole urbanístico que pudieran existir, siendo estas últimas, en todo caso, por cuenta de RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L.,

**Tercera.-** Median como precio de la compraventa de la vivienda con su trastero y garaje la cantidad de ( €) más el Impuesto Sobre el Valor Añadido al tipo vigente que es en la actualidad el 7%, ascendiendo el mismo a la cantidad de ( €), lo que hace un total de ( €), que la compradora se compromete a entregar a RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L., en el tiempo y forma regulados por el presente contrato.

Dicho tipo impositivo, será el que esté vigente en cada una de las sucesivas fechas de formalización de las entregas parciales para los importes efectuados en cada una de ellas, así como para el pago final, en la fecha de formalizar la escritura de compraventa.

La forma de pago será la siguiente:

- a) La cantidad de ( €) más el 7% de IVA, es decir, **en total;** ( ), que fue entregada con anterioridad a este acto, mediante transferencia bancaria, en la cuenta que RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L ha abierto al efecto, y que será destinada a atenciones propias de la edificación.

RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L manifiesta haber recibido de conformidad dicha cantidad y que será aplicada a la compra.

- b) A partir de la fecha de firma de este contrato y hasta la entrega de la vivienda con sus anexos la parte vendedora girará en la cuenta de la compradora en la **Entidad, \_**

**Oficina N° de cuenta** , las siguientes cantidades:

- El de de 2009, euros ( €) más el 7% de IVA, es decir, **en total;** euros ( €).
- El de de 2009, euros ( €) más el 7% de IVA, es decir, **en total;** euros ( €).
- El de de 2009, euros ( €) más el 7% de IVA,



es decir, **en total**;                    euros (                    €).

Se adjunta al presente contrato de compraventa un documento mediante el cual la parte compradora, autoriza a la entidad bancaria que figura en el mismo, para que RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L pueda proceder al cobro de los citados efectos y/o recibos.

Los importes totales así abonados se aplicarán al presente contrato.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, las cantidades que se habrán de entregar a cuenta del precio junto con el interés legal del dinero incrementado en dos puntos hasta el momento de su devolución, se garantizan mediante aval bancario N°                    que en este acto entrega RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L. como parte integrante de este contrato, emitido por Caja España, y por toda la suma de los pagos previstos, anteriores a la formalización en escritura pública del presente contrato de compraventa. Su eficacia queda condicionada al efectivo pago de las cantidades a entregar, lo que se habrá de acreditar mediante el correspondiente recibo pagado emitido por RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L.

c) La cantidad restante del precio,                    (                    €), **más IVA**, es decir, **en total**;                    (                    €) será abonado por la compradora coincidiendo con la solemnización en documento público del presente contrato y la entrega de llaves por RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L., lo que habrá de hacerse a la entrega de la vivienda con su garaje y trastero, mediante entrega simultánea, con medio de pago bancario.

El incumplimiento del compromiso de pago estipulado posibilitará la oportuna reclamación del vendedor o la resolución del artículo 1504 del Código Civil, con pérdida por el comprador del 50% de la cantidad entregada, como penalización por el incumplimiento, y pudiendo la vendedora disponer libremente de la vivienda sin otros trámites en adelante.

**Cuarta.-** La entrega de la vivienda con su trastero y garaje, que se construye y vende bajo la fórmula de llave en mano, habrá de ser efectuada por la parte vendedora en una fecha no más lejana de                    **de 2009**, salvo fuerza mayor o paralización judicial o administrativa. Se considerará que RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L., está en condiciones de efectuar la entrega de la vivienda, cuando ejecutada la misma, haya otorgado la escritura de declaración de obra nueva, disponga del certificado final de obra expedido por la Dirección Técnica de Obra y de la 24042009/punafurado/illadearousa



licencia de primera ocupación. La realización de la obra habrá de ajustarse al proyecto y memoria de calidades, primando esta última en caso de disparidad, pudiendo la Promotora Vendedora hacer modificaciones puntuales de acuerdo con la Dirección Técnica de Obra, adaptando las soluciones constructivas a las peculiaridades que vayan surgiendo en la ejecución, pero sin que supongan un descenso en la calidad y prestaciones. A estos efectos ambas partes se someten al dictamen de la dirección técnica que constituyen aparejador y arquitecto, considerando realizado el proyecto de acuerdo con lo contratado cuando la Dirección Técnica de Obra emita el correspondiente certificado de final de obra.

Cualquier modificación del Proyecto que pretenda la compradora habrá de ser documentada mediante contrato firmado por la parte compradora y la vendedora.

**Quinta.**-En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas, y en la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L tiene a disposición de la compradora en las oficinas situadas en Carretera de Madrid, nº 150 (36318 Vigo – Pontevedra) entre otros, los siguientes documentos:

- Copia de la licencia de obras número                    concedida en fecha                    por el Ayuntamiento de
- Copia de la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de
- Contratos de servicios y suministros.
- Justificante de estar el solar y la vivienda al corriente del pago de impuestos.

Asimismo, están a disposición del comprador el Proyecto técnico visado, la escritura de Declaración de Obra Nueva y división Horizontal, el Libro del Edificio y la póliza de seguro decenal N°                    suscrita con la compañía de seguros MAPFRE, S.A, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

**Sexta.**- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L se compromete a entregar al comprador, simultáneamente a la firma del presente contrato, el manual de la vivienda y los Estatutos que regirán la Comunidad de Propietarios.

**Séptima.**- Se hace expresamente constar que corresponde al comprador el derecho a la 24042009/punfafurado/illadearousa



elección de Notario para el otorgamiento de la escritura de compraventa, siempre que el designado, por su competencia territorial, tenga una conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio. A tales fines, el comprador deberá notificar a RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L el nombre del Notario elegido como máximo hasta 30 días antes a la fecha establecida para la entrega de la vivienda en la cláusula cuarta. De no hacer uso de esta facultad dentro del citado plazo, y por razones de operatividad, RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L designa ahora al Notario que dispone de los antecedentes documentales.

**Octava.**- La parte compradora faculta y apodera a RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L para que ésta pueda por sí sola formalizar escrituras de modificación, o rectificación de la Declaración de obra nueva, División Horizontal del edificio o de sus Estatutos. El consentimiento o autorización contenida en esta cláusula, como pacto esencial del contrato, es irrevocable por parte de la parte compradora.

**Novena.**- Cuando RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L, esté en condiciones de entregar la vivienda totalmente terminada, se solicitará a la parte compradora para que la reciba y pague el resto del precio.

**Décima.**- Asimismo, una vez RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L disponga del certificado final de obra expedido por la Dirección Técnica y de la licencia de primera ocupación, comunicará el hecho al comprador debiendo ésta, en el plazo máximo de un mes a contar desde dicha comunicación, notificar por escrito a RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L, si se subroga o no a la parte de hipoteca que a la finca que adquiere corresponda.

Una vez transcurrido dicho plazo sin que RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L reciba notificación alguna, se entenderá que la parte compradora se subroga a la hipoteca.

**Undécima.**- Todos los gastos e impuestos que afecten a la vivienda hasta la entrega de la misma y que sean anteriores a la formalización del presente contrato en escritura pública serán enteramente de cargo de RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L.

Asimismo, serán de cuenta de la vendedora todos los gastos derivados de la construcción, escrituras de Obra Nueva y División Horizontal.

Todos los gastos, impuestos, tasas, arbitrios derivados del acto de solemnización de este contrato serán de cuenta y cargo del comprador, los cuales no se incluyen en las cantidades 24042009/puntafurado/illadearousa



pactadas. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos (Plusvalía) será a cargo de RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L

**Duodécima.** El comprador no podrá ceder los derechos derivados del presente contrato de compraventa a ningún tercero.

**Decimotercera.-** Las partes, en la representación que ostentan, declaran que las personas físicas cuyos datos personales se incluyen en este contrato, han sido previamente informadas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, habiendo prestado su consentimiento inequívoco al tratamiento de sus datos que sea necesario para el mantenimiento o cumplimiento del presente contrato.

RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L, gestiona los datos de carácter personal que maneja según establece la Ley Orgánica de Protección de Datos, habiendo instalado todas las medidas obligatorias, según R.D. 994/1999, para garantizar la confidencialidad, evitar la pérdida, mal uso , alteración, acceso no autorizado y robo de los mismos.

Asimismo le informamos que podrá ejercitar en todo momento los derechos de acceso, rectificación, cancelación y, en su caso, el de oposición dirigiéndose a RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L.

**Decimocuarta.-** Ambas partes con renuncia a su fuero propio si lo tuvieran, se someten a los Tribunales y Juzgados correspondiente al del Municipio en el cual se halla ubicada la vivienda que se adquiere en el presente contrato.

De lo que dejan constancia, firmando ambos intervinientes el presente documento extendido por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha del encabezamiento.

**Decimoquinta.-** APROIN, no es responsable del cumplimiento del contrato revisado, la intervención de APROIN y de su asesoría jurídica, se limita a la comprobación de que el contrato presentado por el Promotor reúne la cláusulas que establece la normativa en defensa de consumidores.

El “Sello de Confianza” no otorga ningún tipo de Garantía Objetiva, sino que, lo único que expresa es que el contrato de compraventa cumple con los requisitos legales de información al posible comprador de una vivienda, siempre bajo la opinión “subjetiva” de APROIN.



**Decimosexta.**- Copia de estas bases aceptadas por el promotor deberán unirse al contrato de compraventa privado entre promotor y comprador.

**RESIDENCIAL ILLA DE AROUSA, S.L**

**D./Dña**