puertotorrox

Las Moreras

Gracias por el interés que ha mostrado por nuestro proyecto

Puerto Torrox Las Moreras es la primera promoción a desarrollar en el complejo PUERTOTORROX, en el que hemos depositado toda nuestra ilusión.

PuertoTorrox, representa una apuesta por un nuevo concepto de urbanización, vinculada a la naturaleza y el deporte, integrada en el entorno y todo ello sin renunciar al carácter mediterráneo que le imprime si proximidad al mar. Le animo a que visite nuestra web, en la que podrá apreciar la naturaleza del proyecto.

Puertotorrox Las Moreras, son cincuenta y dos viviendas de alto nivel, amplias y luminosas, con magníficas terrazas y espectaculares vistas al Mediterráneo todo ello integrado en un recinto privado con piscina y zonas comunes que, serán nuestra mejor carta de presentación para el futuro.

Adjunto le entregamos la documentación que consideramos necesaria para que pueda conocer nuestro producto y, evaluar la posibilidad de formar parte de este nuevo proyecto. Esta documentación incluye:

En papel, documentación de la vivienda Portal 2, Planta 1.3 Letra B, por la que se ha interesado:

- Planos de la vivienda impresos en formato A3
- Precio y forma de Pago
- Memoria de Calidades
- Copia del contrato de Promesa de compra-venta
- Copia del contrato de compra-venta
- Documento de Información Abreviada
- Resumen de los derechos del comprador

En formato digital:

- Toda la documentación entregada en papel en formato PDF y
- Master plan de PuertoTorrox
- Infografías de la vivienda Tipo
- Legislación que ampara los derechos del comprador

Quiero reiterarle nuestro agradecimiento por el interés que ha mostrado por nuestro proyecto "Puerto Torrox Las Moreras" y transmitirle nuestro convencimiento de que no defraudaremos la confianza depositada.

Reciba un cordial saludo,

José Escobar Olmedo

cuatrosuertes

Alameda Principal nº42 Entreplanta C-D 29005 Málaga T 952 60 01 19 F 952 22 66 64 info@cuatrosuertes.com

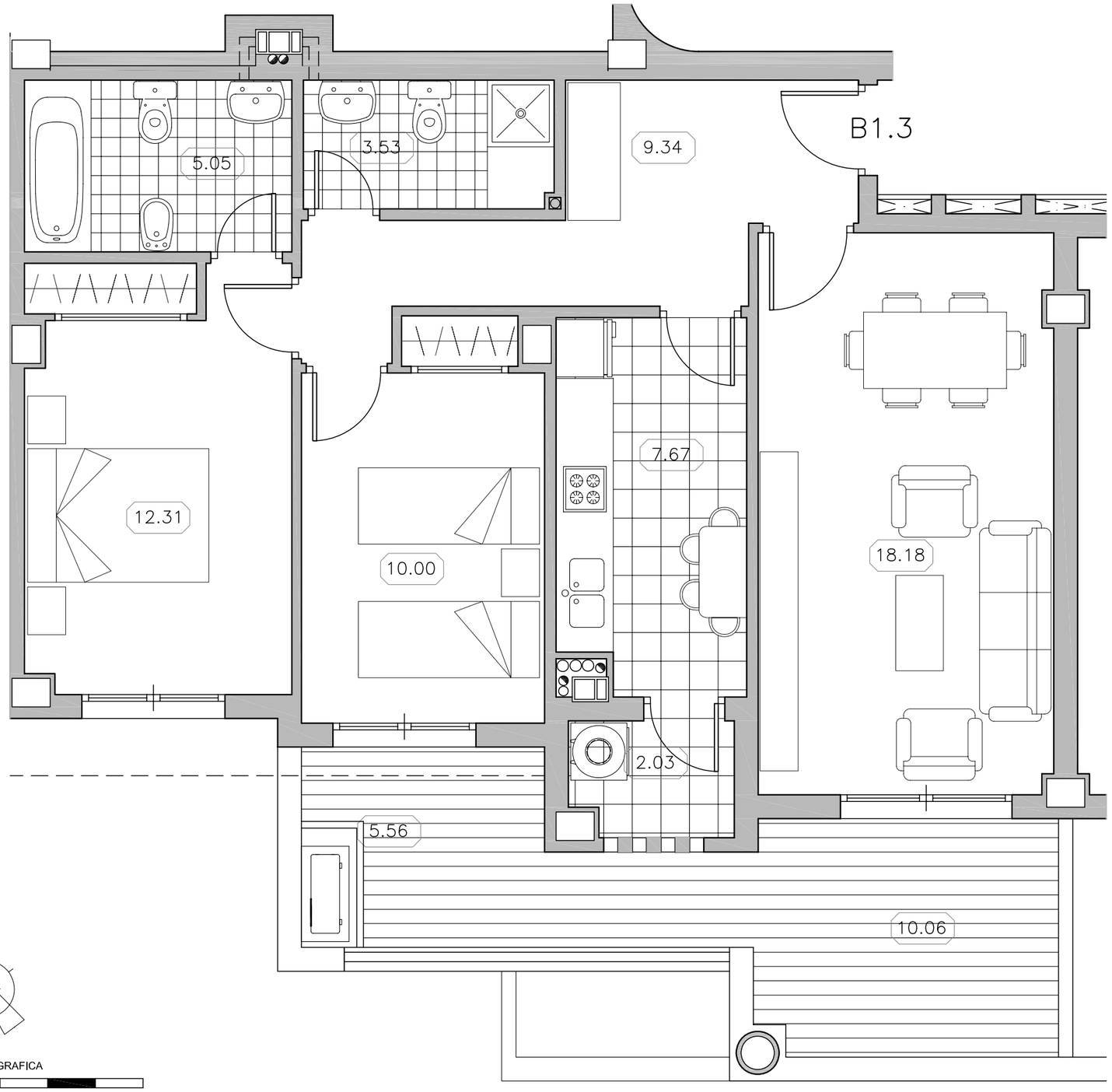
puertotorrox

Las Moreras

PLANOS DE LA VIVIENDA Y ANEXOS

Su casa
B.1 P.2. 1 3-B

76 VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS EN PARCELA 8.4 DEL SECTOR URP-10 (TORROX)



ESCALA GRAFICA

0 1 2 3

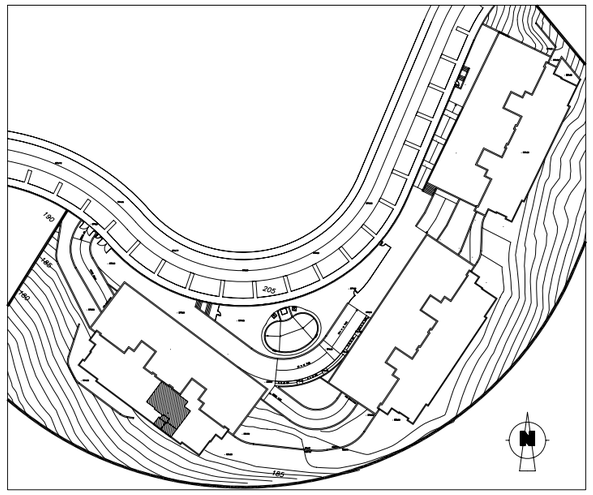
INFORMACION DE LA VIVIENDA

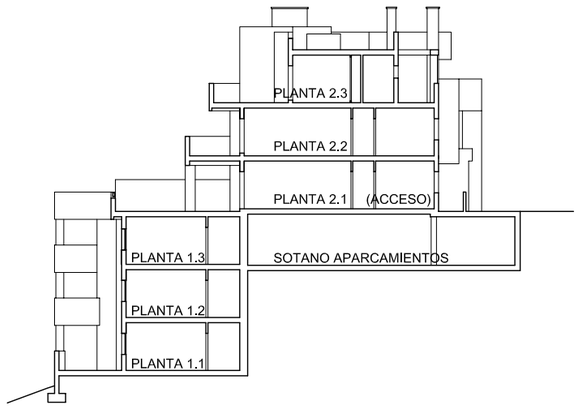
BLOQUE	PORTAL	PLANTA	PUERTA
01	**02**	**1.3**	**B**

SUP. CONST.CERRADA	79.28 M2
SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA	12.01 M2
SUPERFICIE TERRAZA DESCUB.	6.58 M2
SUPERFICIE PATIO	- M2
SUBTOTAL	**97.87 M2**
SUPERFICIE ZONA COMUN	5.61 **M2**
SUPERFICIE TOTAL VIVIENDA	**103.48M2**

SUPERFICIES SEGÚN DECRETO BOJA 218/2005:

SUPERFICIE UTIL	72.69 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	91.41 M2





PROMUEVE:

cuatrosuertes

ARQUITECTOS:

H.C.P. & Arquitectos Asociados

www.cuatrosuertes.com info@cuatrosuertes.com

C.I.F.: B 92.356.385

CENTRAL: Alameda Principal 42, Entreplanta C-D 29005 Málaga

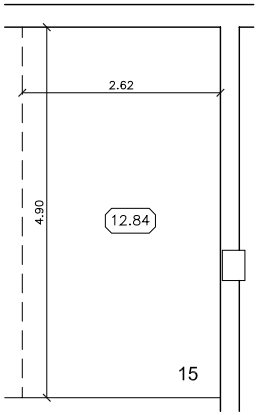
T 952 60 01 19 F 952 22 66 64

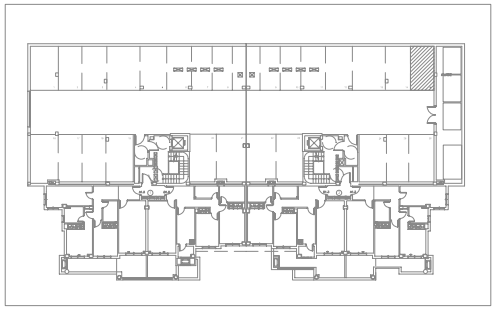
EL PRESENTE DOCUMENTO ES DE CARACTER INFORMATIVO Y PODRÁ EXPERIMENTAR VARIACIONES POR EXIGENCIAS TECNICAS, JURIDICAS Y/O EXIGENCIAS MUNICIPALES. TODO EL MOBILIARIO, INCLUIDO EL DE LA COCINA, ES MERAMENTE INFORMATIVO. LOS GIROS DE PUERTAS Y LA DISTRIBUCION DE APARATOS SANITARIOS NO SON VINCULANTES. LAS SUPERFICIES EXPRESADAS SON APROXIMADAS, PUDIENDO EXPERIMENTAR MODIFICACIONES POR RAZONES DE INDOLE TECNICA O ADMINISTRATIVA EN EL DESARROLLO DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

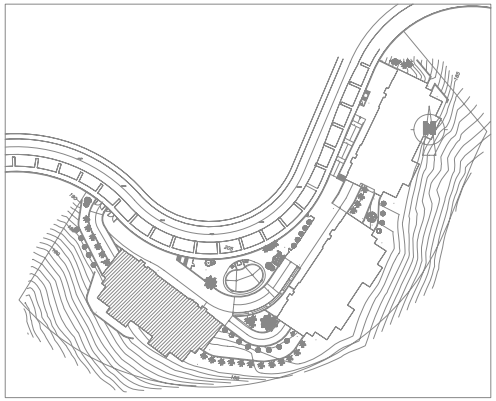
76 VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS EN PARCELA 8.4 DEL SECTOR URP-10 (TORROX)

INFORMACION DEL APARCAMIENTO

BLOQUE	APARCAMIENTO	VIVIENDA
01	**15**	







Escala 1/100

PROMUEVE:

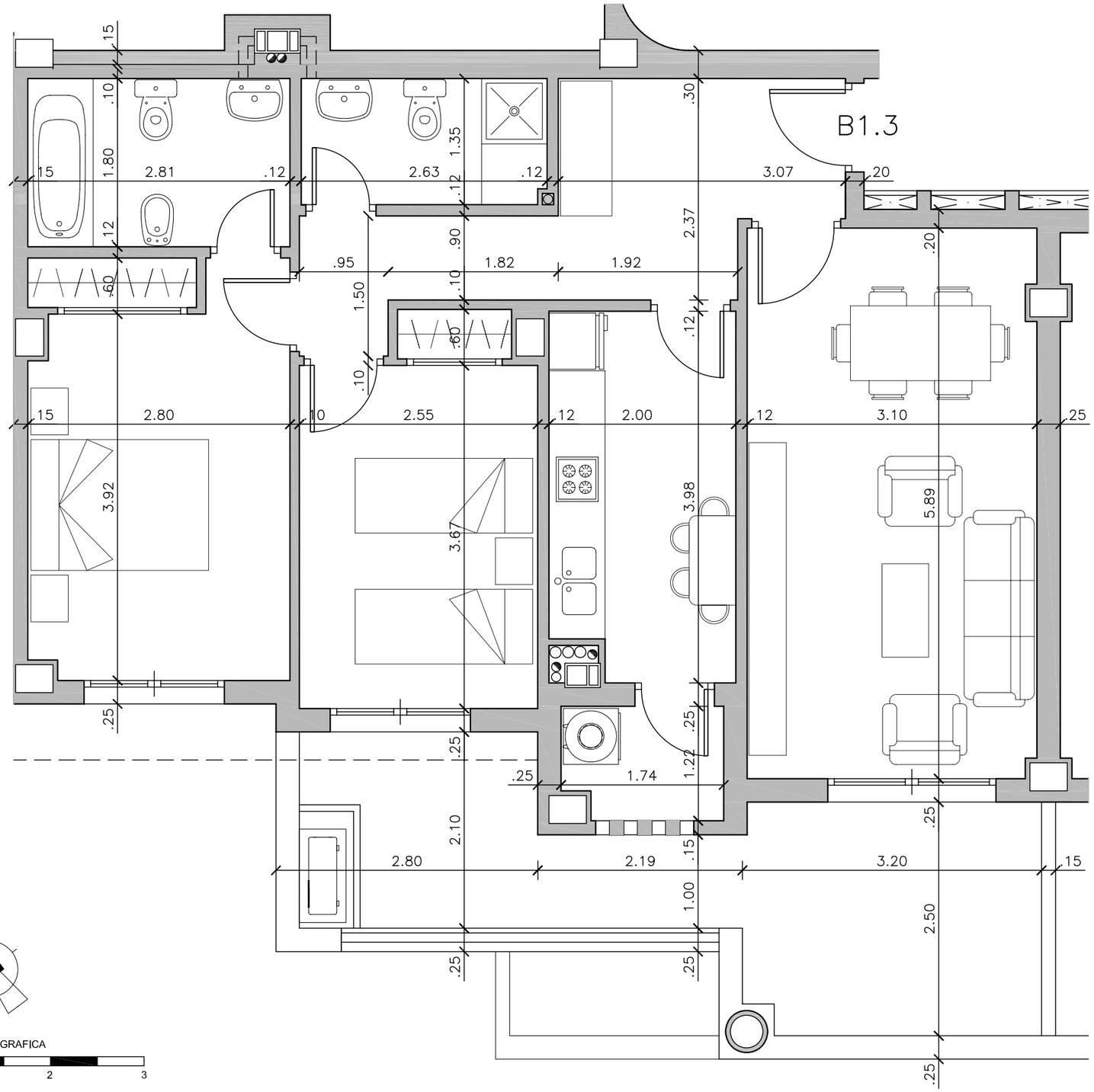
cuatr suertes

www.cuatrosuertes.com info@cuatrosuertes.com
C.I.F.: B 92.356.385
CENTRAL: Alameda Principal 42, Entreplanta C-D 29005 Málaga
T 952 60 01 19 F 952 22 66 64

ARQUITECTOS:

EL PRESENTE DOCUMENTO ES DE CARACTER INFORMATIVO Y PODRA EXPERIMENTAR VARIACIONES POR EXIGENCIAS TECNICAS , JURIDICAS Y/O EXIGENCIAS MUNICIPALES, TODO EL MOBILIARIO, INCLUIDO EL DE LA COCINA, ES MERAMENTE INFORMATIVO. LOS GIROS DE LAS PUERTAS Y LA DISTRIBUCION DE APARATOS SANITARIOS NO SON VINCULANTES. LAS SUPERFICIES EXPRESADAS SON APROXIMADAS, PUDIENDO EXPERIMENTAR MODIFICACIONES POR RAZONES DE INDOLE TECNICA O ADMINISTRATIVA EN EL DESARROLLO DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

76 VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS EN PARCELA 8.4 DEL SECTOR URP-10 (TORROX)



ESCALA GRAFICA

0 1 2 3

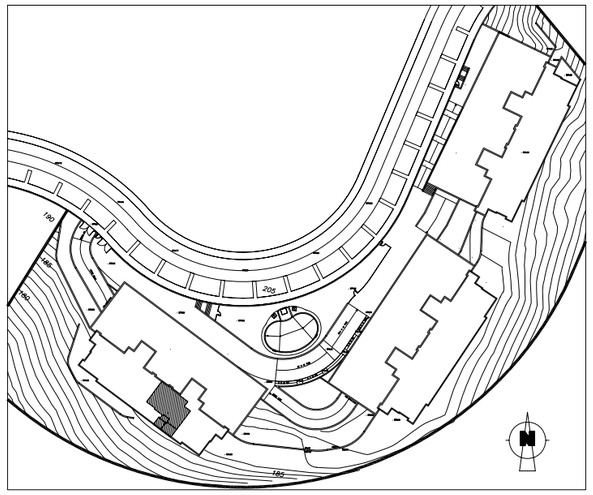
INFORMACION DE LA VIVIENDA

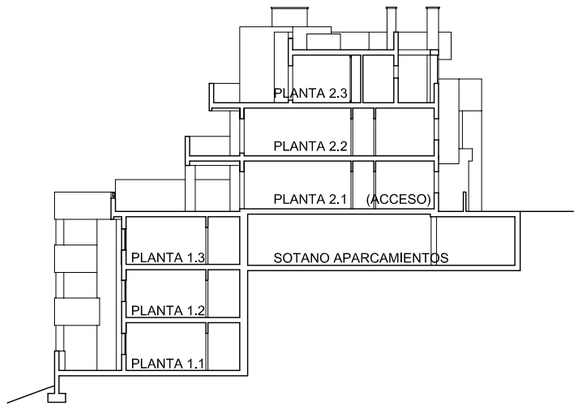
BLOQUE	PORTAL	PLANTA	PUERTA
01	**02**	**1.3**	**B**

SUP. CONST.CERRADA	79.28 M2
SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA	12.01 M2
SUPERFICIE TERRAZA DESCUB.	6.58 M2
SUPERFICIE PATIO	- M2
SUBTOTAL	**97.87 M2**
SUPERFICIE ZONA COMUN	5.61 **M2**
SUPERFICIE TOTAL VIVIENDA	**103.48M2**

SUPERFICIES SEGÚN DECRETO BOJA 218/2005:

SUPERFICIE UTIL	72.69 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	91.41 M2





PROMUEVE:

cuatr suertes

ARQUITECTOS:

www.cuatrosuertes.com info@cuatrosuertes.com

C.I.F.: B 92.356.385

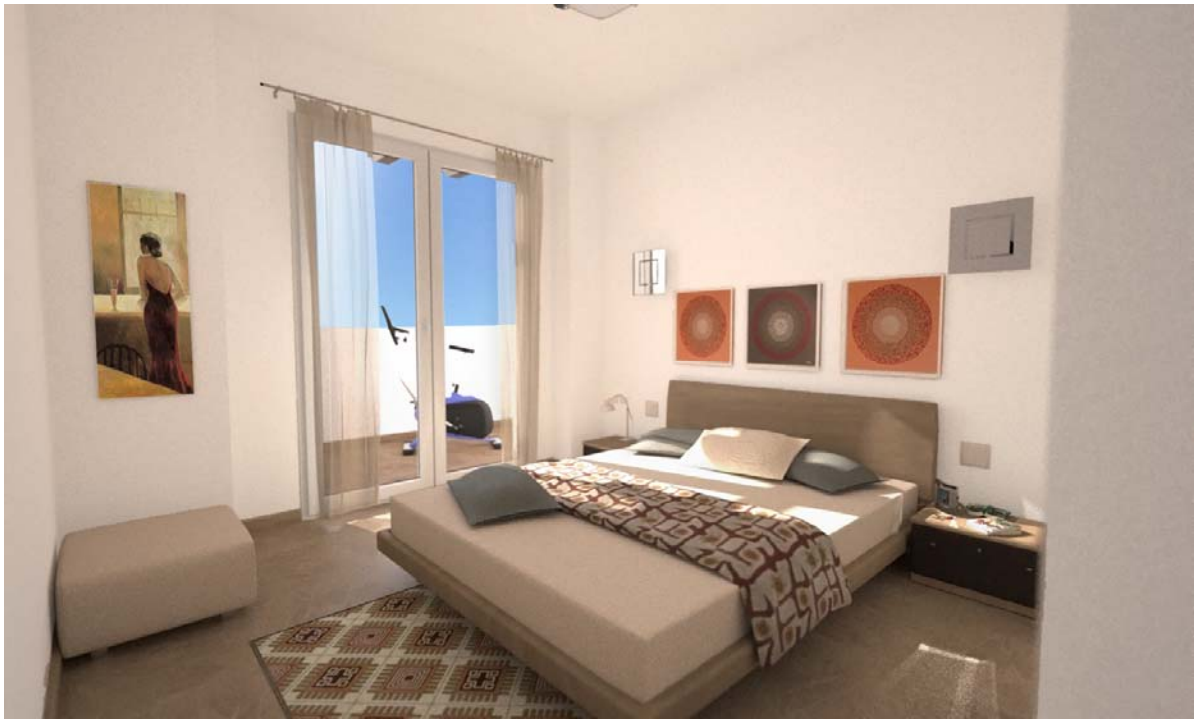
CENTRAL: Alameda Principal 42, Entreplanta C-D 29005 Málaga

T 952 60 01 19 F 952 22 66 64

EL PRESENTE DOCUMENTO ES DE CARACTER INFORMATIVO Y PODRÁ EXPERIMENTAR VARIACIONES POR EXIGENCIAS TECNICAS, JURIDICAS Y/O EXIGENCIAS MUNICIPALES. TODO EL MOBILIARIO, INCLUIDO EL DE LA COCINA, ES MERAMENTE INFORMATIVO. LOS GIROS DE PUERTAS Y LA DISTRIBUCION DE APARATOS SANITARIOS NO SON VINCULANTES. LAS SUPERFICIES EXPRESADAS SON APROXIMADAS, PUDIENDO EXPERIMENTAR MODIFICACIONES POR RAZONES DE INDOLE TECNICA O ADMINISTRATIVA EN EL DESARROLLO DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

puertotorrox

Las Moreras



PRECIO Y FORMA DE PAGO

puertotorrox

Las Moreras

PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio de la vivienda situada en el Portal 2 Planta 1.3. Letra B, junto con el aparcamiento nº 15 es CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO céntimos (173.748,75 €)

PROMESA DE COMPRA VENTA (Reserva): **2.000 € +IVA** *

* En el supuesto de que en el plazo de seis meses no se procediera a la formalización del contrato de compraventa, CUATRO SUERTES GOLF HOLE S.L. devolverá las cantidades depositadas incrementadas en un 5%. T.A.E.

ANTES DE LA ENTREGA DE LLAVES, el 25% del Precio de Venta + 7% IVA :

- Reserva a la firma del contrato hasta el 10% **15.374,88 € + IVA**
- Aplazado a obra 15%, en 18 pagos de 1.447,91 € **26.062,31 € + IVA**

A LA ENTREGA DE LLAVES, el 75% del Precio de Venta + 7% IVA :

- 5% Pago a Cuatro Suertes Golf Hole SL **8.687,44 € + IVA**
- Hipoteca 70% **121.624,13 € + IVA**

PAYMENT STRUCTURE

The price of the house located in the Vestibule 2 Floor 1.3 Letter B, along with the parking nº 15 is 173.748,75 €.

PROMISE OF PURCHASE (Deposit payment): **2.000 € + 7% VAT** (*)

* Supposing that in the term of six months, it were not come to the formalization of the contract, CUATRO SUERTES GOLF HOLE S.L., will return the deposited amounts, increased in 5 %. A.E.R.

BEFORE DELIVERY OF KEYS (25% OF TOTAL PRICE + 7% VAT) AS BELOW :

- At Sign of contract until 10%
  (*) discounting the deposit payment **15.374,88 € + 7% VAT**
- Postponed to the hand over keys 15%,
  in 18 payments (1.447,91 €+VAT) **26.062,31 € + 7% VAT**

HANDING OVER THE KEYS (75% OF TOTAL PRICE + 7% VAT) :

- Final payment of 5%, at Notary's Office **8.687,44 € + IVA**
- Mortgage 70% **121.624,13 € + IVA**

cuatrosuertes

Alameda Principal nº42 Entreplanta C-D 29005 Málaga T 952 60 01 19 F 952 22 66 64 info@cuatrosuertes.com

puertotorrox

Las Moreras

MEMORIA DE CALIDADES

puerto torrox

Las Moreras

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

- La seguridad de una casa empieza por la base, por ello, la cimentación, pilares y forjados reticulares de hormigón armado, cumplen escrupulosamente la normativa EHE, contando con el preceptivo Seguro Decenal de Estabilidad Estructural.

FACHADA

- Acorde con un proyecto respetuoso con el entorno, el cerramiento exterior se construye mediante capuchina de ladrillo perforado, enfoscado de cemento hidrófugo en la cara interna, cámara de aire, panel rígido de lana mineral de alta densidad y tabiquería seca, todo ello conforme a la normativa de aislamiento térmico y acústico. El acabado exterior, se completa con enfoscado maestreado y 2 manos de pintura pétrea de color blanco.
- Para integrar los edificios en el terreno, se rematarán zonas bajas con un revestimiento de piedra natural.

CUBIERTAS

- Las no transitables, serán planas de tipo invertida. Bajo la grava, una doble capa de lámina asfáltica más un aislante térmico de paneles de poliestireno extruido, garantizan la total estanqueidad del conjunto.
- Las transitables, sustituyen la grava por una baldosa cerámica antideslizante, manteniendo las mismas prestaciones de impermeabilidad.

DISTRIBUCIONES INTERIORES

- El aislamiento acústico entre viviendas, está garantizado por una fábrica de ladrillo macizo de 12 cm. de espesor y doble panel rígido de lana mineral de alta densidad, con trasdosado con tabiquería seca a cada lado de la pared.
- Dentro de su vivienda, para la separación entre habitaciones, se utilizará un sistema de tabiquería seca fono resistente.
- Los interiores de vivienda y techos de zonas comunes se acabarán en pintura plástica lisa, a doble capa.

SOLADOS y ALICATADOS

- Para la solería de las estancias principales de la vivienda, se han elegido elegantes baldosas de gres porcelánico de última generación y rodapié del mismo material, de máxima resistencia y mínimo mantenimiento.
- La cocina, baños y lavadero se entregarán soladas con baldosa cerámica de primera marca y alta resistencia. Bajo solería de las viviendas, se instalará una lámina anti-impacto para minimizar ruidos de las plantas superiores.
- Las solerías de terrazas, también de baldosa cerámica, tendrán aspecto de barro o piedra para hacerlas más acogedoras y confortables.
- La elegancia de los azulejos cerámicos de cocinas y baños, se realza con la inserción de listelos o cenefas, recibidas con mortero adhesivo.

FONTANERIA

- En la acometida se integra una llave de paso general a la entrada de la vivienda y llaves de paso independientes en cada cuarto húmedo.
- Los sanitarios serán de porcelana vitrificada de color blanco, con lavabos sobre pedestal en baños y aseos.
- Griferías monomando cromadas con palanca metálica, cartucho de disco cerámico y equipadas con limitador ecológico del caudal.
- Las terrazas, patios y solariums contarán con un grifo exterior de riego.
- Se instalará termo eléctrico en lavadero o cocina, contando cada vivienda con otra instalación de Energía Solar Térmica suplementaria para apoyo de producción de agua caliente sanitaria, mediante paneles solares, situados en la cubierta, cumpliendo la normativa de reducción de consumo eléctrico.

ELECTRICIDAD y TELECOMUNICACIONES

- Elevada electrificación de la vivienda (9.200 W), según normativa REBT, para un consumo desahogado, con circuitos eléctricos independientes.
- Su hogar estará dotado de mecanismos eléctricos de primera marca y elegante diseño.
- Para mayor comodidad, dispondrá de tomas de teléfono y TV en todas las estancias, incluida la terraza que, irán conectadas a un sistema de captación de señal de TV centralizado

CLIMATIZACIÓN

- Su casa cuenta con preinstalación de conductos de climatización y además, hemos previsto un hueco para la ubicación de la máquina exterior en su propia terraza.

CARPINTERIA INTERIOR

- Bajo la madera barnizada de la puerta principal, un blindaje con bisagras y cerradura de 3 puntos de seguridad, garantizan la máxima tranquilidad para su casa. Incluyen mirilla óptica.
- Las puertas de paso de hoja lisa y con acabado en madera barnizada y herrajes de acero, darán la calidez que usted busca en su hogar.
- Los armarios van equipados con puertas lisas acabadas en madera a doble cara, corredera o practicable, y su terminación incluye una balda interior para formar maletero, barra de colgar, cajoneras y estantes.

CARPINTERIA EXTERIOR

- Todo un lujo, las ventanas y balconeras de PVC blanco de 1ª calidad, aislarán su vivienda de ruidos y cumplen con la normativa de permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento.
- En los dormitorios se instalarán persianas de lamas de aluminio lacado con aislamiento, y apertura con cinta.
- Como remate, las barandillas de terrazas y áticos serán de acero con protección antioxidante y acabado con pintura oxirón o de madera tratada para exteriores.

VIDRIOS

- Doble acristalamiento con cámara, del tipo climalit, que garantizan el aislamiento.
- Vidrio traslucido, impreso e incoloro en las ventanas de los cuartos de baño.
- El baño principal con espejo encastrado.

ZONAS COMUNES

- Para la total tranquilidad de su familia, dispone de recinto cerrado en el perímetro de la promoción, donde los cerramientos y cancelas cuentan con protección antioxidante y acabado en pintura oxirón.
- Distinguida solería de mármol para los portales.
- Escaleras y accesos a vivienda y garaje con baldosa cerámica.
- Acorde con el entorno rústico, el pavimento de los caminos peatonales de la urbanización, serán de hormigón impreso adoquinado.
- Para mayor disfrute, la piscina del complejo contará con solarium ajardinado, duchas, aseos y botiquín.
- Los ascensores eléctricos de primera marca, cumplen con la normativa de accesibilidad y la directiva europea EC-95-15.
- Las zonas verdes ajardinadas, dispondrán de riego automático programable e iluminación.
- Las puertas de acceso a los garajes serán basculantes y automáticas y con sensores de funcionamiento, pudiendo operarse manualmente o con mando a distancia.
- Su vivienda puede disponer de una plaza de garaje en la planta sótano, con acceso directo a través de escalera y ascensor hasta su planta.
- Para mayor seguridad los garajes cuentan con sistemas de detección y protección contra incendios, así como extracción forzada de aire, según normativa.

puertorrox

Las Moreras

COPIA DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

puerto torrox

Las Moreras

PROMESA DE COMPRA – VENTA

Datos del comprador

NOMBRE:

CUOTA:

ESTADO CIVIL: N.I.F./ C.I.F.: REGIMEN ECONÓMICO:

DOMICILIO: POBLACIÓN:

PROVINCIA: C.P.:

CUENTA CORRIENTE:

Datos de la finca

NOMBRE DE LA PROMOCIÓN: **PUERTO TORROX "LAS MORERAS"**
VIVIENDA: **PORTAL 2 PLANTA 1.3 LETRA B** APARCAMIENTO: **15** TRASTERO:
OTRO INMUEBLE:

Precio y Forma de Pago

PRECIO VIVIENDA	163.248,75 €	I.V.A. VIVIENDA	11.427,41 €
PRECIO APARCAMIENTO	10.500 €	I.V.A. APARCAMIENTO	735,00 €
PRECIO TRASTERO		I.V.A. TRASTERO	
PRECIO OTRO INMUEBLE		I.V.A. OTRO INMUEBLE	
PRECIO TOTAL	173.748,75 €	I.V.A. TOTAL	12.162,41 €

Forma de Pago:

A LA FIRMA DE LA PROMESA	2.000 €	I.V.A. PROMESA	140 €
A LA FIRMA DEL CONTRATO	15.374,88 €	I.V.A. CONTRATO	1.076,24 €
PAGO APLAZADO ANTES ENTREGA EN 18 PAGOS	26.062,31 €	I.V.A. PAGO APLAZADO	1.824,36 €
A LA ENTREGA DE LA FINCA	8.687,44 €	I.V.A. ENTREGA DE LA FINCA	608,12 €
HIPOTECA	121.624,13 €	I.V.A. HIPOTECA	8.513,69 €

Cuatro Suertes Golf Hole, S.L. , de ahora en adelante, denominada LA VENDEDORA, se compromete a vender al Comprador arriba indicado, que se compromete a su vez, a comprar los inmuebles referenciados. El

contrato de compra-venta de dicha finca, será suscrito en Málaga previa comunicación de la fecha por parte de LA VENDEDORA, siempre que antes del 30 de JUNIO de 2009 se haya obtenido la licencia de obra definitiva y, se disponga de financiación bancaria para acometer la obra con garantías de finalización. En garantía de la obligación de la compra, el Comprador entrega en este acto a LA VENDEDORA, la cantidad de DOS MIL EUROS (2.000 EUROS), que se ingresará en la cuenta especial número 2038.9826.47.6000145533, abierta en la Entidad Financiera CAJA MADRID, mas la cantidad de CIENTO CUARENTA EUROS (140 EUROS) en concepto Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), aplicándose, en caso de suscribirse la compra-venta, las cantidades percibidas en este acto al precio de la misma.

En caso de que el comprador no formalizara el contrato en la fecha que se le comunique, LA VENDEDORA deberá devolver las cantidades recibidas a las que se les aplicará una reducción del 50% y quedará en total libertad para disponer de la/s finca/s.

Del mismo modo, si la compra-venta no se lleva al efecto por causas imputables a LA VENDEDORA, bien sea por que no se obtuviese la licencia necesaria o fuese imposible conseguir la financiación bancaria necesaria, en el plazo establecido (30 de JUNIO de 2009), LA VENDEDORA deberá devolver al comprador las cantidades entregadas en este acto más los intereses que hubieran generado a razón del 5% anual.

LA VENDEDORA entregará al comprador, en el plazo de 15 días a contar desde la presente fecha, un aval solidario de una entidad bancaria, en garantía y para responder de las sumas recibidas, si LA VENDEDORA no pudiese llevar a cabo el contrato de compraventa. El citado aval se hallará vigente hasta dos meses después de la conclusión del plazo fijado para la formalización de los contratos de compraventa.

Las condiciones económicas de la compra-venta que en su día se otorgue y la forma de pago del precio son las arriba indicadas en el apartado Precio y Forma de Pago. El I.V.A. vigente en el momento de efectuarse los pagos, será pagado por el comprador a su devengo, es decir, el correspondiente a las cantidades que se entreguen a la firma del contrato y con anterioridad a la entrega de la/s finca/s, al tiempo del pago de las mismas, y el resto del IVA, incluido el correspondiente al crédito hipotecario, a la entrega de la finca.

Todos los gastos e impuestos de la compra-venta serán por cuenta del comprador, excepto el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será satisfecho por LA VENDEDORA. Las cantidades anticipadas hasta la entrega de la finca/s, no devengarán intereses. La Escritura Pública se formalizará en el acto de entrega de la/s finca/s, que tendrá lugar en el plazo máximo de ocho trimestres a contar desde dos meses después de la firma del contrato de compraventa.

El comprador ha recibido un ejemplar del contrato de compra-venta que se une al presente, cuyas cláusulas son condiciones generales de la contratación y tiene a su disposición la información y documentos legalmente exigibles.

puertorrox

Las Moreras

El comprador conoce y acepta que los datos personales facilitados se incorporan a un fichero automatizado responsabilidad de LA VENDEDORA, pudiendo éste ser cedido a un tercero para facilitar las relaciones comerciales derivadas de la compra-venta, todo ello conforme a lo establecido en la Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre.

COBRADO CON CHEQUE Nº: ENTIDAD:
IMPORTE: FECHA:

Este contrato queda supeditado a la efectividad del citado cheque.

Y como prueba de conformidad, firman el presente documento, por triplicado, a un solo efecto.

Fdo: EL COMPRADOR Fdo: LA VENDEDORA

Fdo: EL AGENTE VENDEDOR

puertotorrox

Las Moreras

COPIA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

puertorrox

Las Moreras

CONTRATO DE COMPRAVENTA

En Málaga a *

REUNIDOS

De una parte D. José Escobar Olmedo, mayor de edad, con D.N.I. número 25.083.505 G, casado, con domicilio a los efectos del presente contrato en Alameda Principal nº 42 1º C-D, 29.005 Málaga.

Y de otra parte D. *, mayor de edad, con D.N.I. número *, casado, con domicilio a los efectos del presente contrato en *.

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación de la entidad mercantil Cuatro Suertes Golf Hole S.L. en virtud de la escritura de poder especial otorgada ante el Notario de Málaga, Don Luís Maria Carreño Montejo, con fecha 21 de agosto de 2002, bajo el número 4.533 de protocolo. La VENDEDORA, en adelante y abreviadamente también LA PARTE VENDEDORA, domiciliada en la Alameda Principal de Málaga, con C.I.F. B-92.356.385, fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por la Notario de Málaga, Don Luís Maria Carreño Montejo, con fecha 21 de agosto de 2002, bajo el número 4.533 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 3.077, libro 1.990, folio 38, hoja número MA- 56.908, inscripción primera.

El segundo de ahora en adelante, también denominados abreviadamente LA PARTE COMPRADORA, en su propio nombre y derecho (o alternativamente: en representación de *, en virtud de poder de fecha *, otorgado ante el Notario de *).

CAPACIDAD

Las partes conforme intervienen se reconocen capacidad legal bastante para el otorgamiento de este contrato y al efecto,

EXPONEN

Primero- Que VENDEDORA es dueña en pleno dominio de un solar sito en el Término Municipal de Torrox, con una superficie de 10.351 metros cuadrados, que fue adquirido mediante escritura pública ante el Notario de Torrox, Dª. Pilar Fraile Guzmán, con fecha *, inscrita en el Registro de la Propiedad número *.

Segundo.- Que sobre dicho solar, LA PARTE VENDEDORA, va a llevar a cabo una promoción de viviendas denominada Puerto Torrox Las Moreras.

Tercero.- Las obras de construcción se realizan de acuerdo con el Proyecto redactado por los arquitectos D. Javier Higueras Yela y D. Alejandro Pérez Martínez, con domicilio en Málaga, Paseo Marítimo Ciudad de Melilla 11-Bajo, ostenta la Dirección de las obras, recayendo la Dirección de la Ejecución Material de la Obra en D. David Gonzalez Faura, con domicilio en Málaga, , *

La contratación de las obras ha sido adjudicada a la empresa constructora *, S.L. , con domicilio en * de * y C.I.F. número *

Cuarto.- El mencionado proyecto cuenta con la preceptiva Licencia Municipal de Obras correspondiente al expediente número * concedida por el Excmo. Ayuntamiento de * el día * y cuyos derechos están satisfechos.

Quinto.- Son objeto del presente contrato, las siguientes unidades:

a.-Vivienda Bloque 1, Portal 2, Planta 1.3, Puerta B, que tendrá una superficie aproximada de 103,48 metros cuadrados construidos. Se adjunta Plano de la vivienda en el que se detallan las superficies de la misma y las resultantes de la aplicación del B.O.J.A. 218/05.

b.- La plaza de aparcamiento número 15, con una superficie aproximada de 12,84 m².

Sexto.- LA PARTE VENDEDORA está gestionando la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria de la vivienda que se describe.

Séptimo.- Que interesando a ambas partes la compra-venta de la vivienda anteriormente descrita, otorgan el presente contrato en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

1ª.- Objeto

LA PARTE VENDEDORA, a través de su representante, en este acto vende a *, que compra y acepta, el pleno dominio de la vivienda y plaza de aparcamiento identificados en el expositivo quinto de este documento, sin amueblar, como cuerpos ciertos sin que las partes puedan hacerse reclamación alguna por exceso o defecto de cabida.

Esta venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres les sean inherentes a los inmuebles vendidos y resulten del proyecto de edificación, de la Memoria de Calidades o de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del conjunto, libre de arrendatarios, al corriente en el pago de impuestos, contribuciones y arbitrios, y en el estado de cargas que resulte de lo previsto en la cláusula referente a la hipoteca.

2ª.- Precio y Forma de Pago

El precio de la presente compraventa es CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO Euros CON SETENTA Y CINCO céntimos (173.748,75 EUROS), más DOCE MIL CIENTO SESENTA Y DOS Euros con CUARENTA Y UN céntimos (12.162,41 EUROS) en concepto de IVA, con un total de Euros CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS ONCE EUROS CON DIECISÉIS Céntimos (185.911,16 EUROS) con el siguiente desglose:

- A la vivienda le corresponde la cantidad de 163.248,75 Euros más 11.427,41 Euros en concepto de IVA.

- A la plaza de garaje le corresponde la cantidad de 10.500 Euros más 735 Euros en concepto de IVA.

Los importes antes mencionados serán satisfechos por la parte compradora a la vendedora de la siguiente forma:

- La cantidad de 2.140 Euros, IVA incluido, fue entregada en el momento de la firma del documento de reserva, cantidad que en este acto da por recibida LA PARTE VENDEDORA.

- La cantidad de 15.374,88 Euros más 1.076,24 Euros en concepto de IVA que se corresponden con la parte que se entrega a la firma de este contrato de compraventa, mediante cheque/s bancario/s o talón/talones conformado/s * de la entidad * por importe de *, cantidad que da por recibida LA PARTE VENDEDORA salvo buen fin de los cheques.

- La cantidad de 26.062,31 Euros más 1.824,36 Euros en concepto de IVA durante la construcción, mediante 18 pagarés o domiciliación bancaria de 18 recibos a la cuenta número * (20 dígitos) de la entidad * sucursal de la Calle * número * de *, que expresamente designa la PARTE COMPRADORA, en la cuantía y vencimientos que se indican a continuación:

  * (fecha) * Euros más * Euros en concepto de IVA.

(Y así sucesivamente los días x de cada mes hasta el xx de xxxx de 2.00x)

- En el momento de otorgarse la escritura pública de compraventa:
  A. La cantidad de 8.687,44 Euros más 9.121,81 Euros en concepto de IVA (correspondiente al resto del precio de la vivienda), en total 17.809,25 Euros, mediante cheque bancario o personal conformado.
  B. La cantidad de 121.624,13 Euros a pagar alternativamente mediante:
     B.1. Cheque bancario o personal conformado o,
     B.2. Con la subrogación del crédito hipotecario que pueda formalizar LA PARTE VENDEDORA.
        B.2.1. En el caso de que la cantidad del préstamo mencionado, fuese menor que la cantidad reflejada en este apartado, el cliente abonará la diferencia tal y como se describe en el apartado B.1.
        B.2.2. En el caso que la Entidad Bancaria rechazará la subrogación al cliente del préstamo hipotecario a formalizar por LA PARTE VENDEDORA, la cantidad reflejada en este apartado se abonará tal y como se describe en el apartado B.1.

Las cantidades a satisfacer con anterioridad a la entrega de llaves en caso de tratarse de recibos serán ingresadas en la cuenta nº 2038.9826.47.6000145533 de Caja Madrid y contarán con el correspondiente aval bancario a otorgar por dicha entidad, que estará a su disposición si quiere retirarlo en nuestras oficinas de Alameda Principal nº 42 entreplanta c-d.

Este documento no sirve de carta de pago de las cantidades reflejadas en él, salvo en lo que se refiere a las ya entregadas hasta el momento. Por el resto de abonos el comprador podrá solicitar a LA PARTE VENDEDORA la expedición de los oportunos recibos a entregar en el momento en que se otorgue la escritura pública de compraventa.

3ª.- Cobro de recibos y Notificaciones.

LA PARTE COMPRADORA autoriza cuando proceda, mediante el presente contrato, a LA PARTE VENDEDORA para el cobro contra la cuenta designada en este documento de los recibos señalados en la estipulación segunda de este contrato.

A los efectos de notificaciones que traigan causa de este contrato se considerará domicilio de LA PARTE COMPRADORA el que figura en el encabezamiento de este contrato. Una vez entregada la vivienda, se considerará como domicilio el de la vivienda objeto del presente contrato.

4º.- Préstamo Hipotecario

A fin de que LA PARTE VENDEDORA, pueda formalizar el préstamo hipotecario que se refiere en el expositivo anterior, los COMPRADORES le confieren poder tan amplio como en derecho se requiera y sea necesario, para que la VENDEDORA o quién ella designe, pueda en relación con la vivienda objeto de este contrato, concertar con cualquier entidad de crédito oficial o privada, cualquiera de los préstamos con garantía hipotecaria previstos para esta clase de inmuebles, en las condiciones que le sean de aplicación y para que pueda modificar, novar, dividir las hipotecas, distribuyendo las responsabilidades que las garanticen, en la forma que tengan por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades, y en definitiva ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados considere necesario para tales fines.

Para facilitar la financiación de la compra LA PARTE VENDEDORA propondrá a la entidad financiera la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria, a cuyo efecto LA PARTE COMPRADORA, en el plazo de 10 días naturales desde que LA PARTE VENDEDORA se lo requiera por cualquier medio fehaciente, se obliga a comunicarle igualmente por escrito su interés o no en dicho préstamo y, en caso de que le interese, el importe exacto por el que desea concertarlo. La no concesión por parte del banco de la financiación deseada por el cliente no implicará en ningún caso obligación alguna para LA PARTE VENDEDORA, y en nada afectará a la vigencia de este contrato de compraventa, por lo que LA PARTE COMPRADORA seguirá obligado a cumplir las obligaciones que para él dimanan de este contrato.

LA PARTE COMPRADORA tendrá a su disposición en la oficina de ventas de la promoción, copia de consulta de la escritura de préstamo hipotecario que LA PARTE VENDEDORA suscriba con la entidad financiera citada.

Los gastos de formalización de la escritura de préstamo hipotecario y de su inscripción en el Registro de la Propiedad irán a cargo de LA PARTE VENDEDORA si el préstamo es concertado por ella para financiar la construcción del edificio en el que se hallan las unidades que son objeto de este contrato. En el supuesto de que el préstamo hipotecario sea concertado directamente por LA PARTE COMPRADORA tales gastos irán exclusivamente a su cargo.

Los datos personales de LA PARTE COMPRADORA recogidos en el presente contrato, podrán ser registrados ahora o en el futuro, para la mejor gestión de las relaciones comerciales, en un fichero automatizado o no, titularidad de LA PARTE VENDEDORA, sobre el cual podrá ejercitar el derecho de acceso y, en su caso, los

subsiguientes derechos de rectificación y/o cancelación de datos. LA PARTE COMPRADORA autoriza expresamente a LA PARTE VENDEDORA a fin de que dichos datos, así como copia del presente documento contractual, puedan ser cedidos a la Entidad * como Entidad financiadora de esta promoción de viviendas y/o pueda recibir información sobre los productos o servicios bancarios con que cuenta dicha Entidad, pudiendo ejercer igualmente ante la Entidad el derecho de acceso y en su caso el de rectificación y/o cancelación en los términos indicados anteriormente, informando LA PARTE VENDEDORA a LA PARTE COMPRADORA por este documento, de dicha cesión y entrega.

5ª.- Subrogación en el Préstamo Hipotecario

En el supuesto de que LA PARTE COMPRADORA se subrogue en el préstamo a que se refiere en la estipulación anterior de este contrato, la totalidad de las cuotas del préstamo hipotecario, tanto en la parte de intereses como, en su caso, en la parte de capital, que grave la vivienda objeto del presente contrato, haya o no dispuesto de ella la parte compradora, serán a cargo de ésta a partir de la fecha en que la vivienda sea puesta a su disposición en las condiciones contractuales, aun cuando los recibos emitidos por la entidad prestamista figuren a nombre de LA PARTE VENDEDORA

6ª.- Entrega

Convienen las partes contratantes en que la tradición y entrega de la posesión de las unidades objeto de este contrato se efectuará en el mismo acto en que se proceda a otorgar la escritura pública de compraventa, según lo previsto en la estipulación siguiente.

En consecuencia, manifiestan las partes que, aunque haya quedado perfeccionado el presente contrato, LA PARTE VENDEDORA no transmitirá el dominio de la finca hasta el momento mismo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siempre que haya mediado el previo y total cumplimiento de las obligaciones de pago del precio de la venta aquí convenido. Por tanto, convienen las partes que en tanto no se haya producido la mencionada transmisión de dominio, LA PARTE COMPRADORA no podrá gravar, enajenar, arrendar, ni permitir la ocupación por ningún título, de la vivienda objeto de este contrato, sin previa autorización escrita de LA PARTE VENDEDORA.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la resolución del presente contrato, debiendo LA PARTE COMPRADORA liberar a sus solas expensas y costas la vivienda de cuantas cargas y gravámenes haya constituido sobre la misma contra lo expresamente aquí convenido, e indemnizando a LA PARTE VENDEDORA de cuantos daños y perjuicios le haya causado por cualquier limitación total o parcial del dominio.

7ª.- Estatutos de la Comunidad

Los Estatutos que regularán el régimen de convivencia, serán los redactados en la Escritura Pública de División Horizontal. Con respecto al uso y destino de las zonas comunes así como las modificaciones que oficialmente fuesen impuestas, y aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas, LA PARTE COMPRADORA faculta expresamente a LA PARTE VENDEDORA para esta finalidad. Además LA PARTE VENDEDORA, mientras conserve la propiedad de algún elemento Horizontal del conjunto, podrá por sí realizar alteraciones, así como crear nuevas fincas registrales sin necesidad de consentimiento de la Comunidad de Propietarios o de LA PARTE COMPRADORA.

8ª.- Escritura Pública

De conformidad con lo previsto en los artículos 1280.1 y 1279 del Código Civil, *("Art. 1.280.1: Deberán constar en documento público: 1º. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. Art. 1.279: Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiere intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez"*), LA PARTE VENDEDORA entregará (mediante escritura pública y entrega de llaves) los inmuebles objeto de este contrato en el plazo máximo de tres meses desde que obre en su poder la Licencia de Primera Ocupación. El trámite para la obtención de dicha licencia se prevé que dure * meses desde la finalización de la obra que se prevé sea el *. En consecuencia, la entrega al comprador se producirá como máximo *, y ello salvo que exista un retraso en el indicado plazo por causas que legalmente no sean imputables a LA PARTE VENDEDORA.

LA PARTE VENDEDORA dirigirá comunicación escrita a LA PARTE COMPRADORA en la que la citará para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega de llaves en la Notaría, día y hora que señale en dicha comunicación. Entre la notificación y el otorgamiento no mediará un plazo inferior a 7 días naturales ni superior a 21, salvo que las partes lo acuerden. El otorgamiento de dicha escritura y el pago del precio tendrán lugar respetando lo previsto en este documento. El comprador acepta y se obliga a otorgar la escritura pública cuando LA PARTE VENDEDORA se lo comunique expresamente, según lo establecido en el contrato incluso en el supuesto en que los plazos de entrega pudieran adelantarse respecto a las previsiones realizadas.

Respecto al articulo 5.4.c. del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, *("Art. 5.4.c.: El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de*

los elementos personales o reales del negocio"), en lo referente a la elección del Notario que habrá de autorizar la escritura de compraventa, ambas partes pactan que sea la vendedora quien lo elija a los efectos prácticos de unificar la escrituración del conjunto de inmuebles que componen la finca y no demorar la entrega de llaves una vez obtenida la Licencia de Primera Ocupación, autorizando LA PARTE COMPRADORA a LA PARTE VENDEDORA para que sin su intervención realice cuantos actos sean necesarios como preparatorios de dicha escritura pública.

La incomparecencia de LA PARTE COMPRADORA, o su oposición, en cualquier modo, al otorgamiento de la escritura pública de compraventa en los términos pactados en este documento, comportará para ella los mismos efectos que la falta de pago del precio.

Los inmuebles que son objeto de este contrato se entregarán libres de cualquier carga o gravamen, salvo, en su caso, la hipoteca a que se refiere la estipulación tercera, y sin arrendatarios ni ocupantes.

9ª.- Resolución de contrato

En caso de que requerida LA PARTE COMPRADORA por LA PARTE VENDEDORA para formalizar la escritura pública de compraventa, LA PARTE COMPRADORA no compareciera para formalizar dicha compraventa en las condiciones establecidas o bien, si habiéndose personado, no abonase las cantidades acordadas, LA PARTE VENDEDORA quedará facultada para considerar automáticamente resuelto el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, mediante simple comunicación escrita a LA PARTE COMPRADORA, quedando de este modo el presente contrato resuelto y sin efecto alguno.

Asimismo, una vez resuelto automáticamente el contrato en la forma establecida, LA PARTE VENDEDORA podrá disponer libremente de los inmuebles objeto del presente contrato.

Alternativamente, LA PARTE VENDEDORA podrá optar por exigir el cumplimiento del contrato y pedir el pago de las cantidades pendientes y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. El interés de demora de las cantidades vencidas hasta su pago será, en términos anuales, el resultado de incrementar en 3,0 puntos el interés legal del dinero. Además, el impago de cualquier cantidad implicará que la vendedora pueda repercutir todos los gastos que le ocasione, más 40 € como coste fijo por recibo devuelto.

En ambos casos, LA PARTE VENDEDORA podrá exigir a la parte compradora el pago de una indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado. En caso de pedir la resolución del contrato, ambas partes acuerdan que la vendedora hará suyo en concepto de indemnización el 50% de las sumas que debería haber percibido hasta el momento a cuenta del precio, penalidad que no

podrá ser inferior al 10% del precio total de compraventa, y la totalidad de las percibidas por los demás conceptos a cuyo pago estuviera obligado el comprador.

De igual derecho dispondrá LA PARTE COMPRADORA para el supuesto de incumplimiento de LA PARTE VENDEDORA, pudiendo LA PARTE COMPRADORA exigir la resolución del contrato, con la devolución de la parte del precio pagada, o exigir su cumplimiento. En ambos casos, la parte compradora podrá exigir a LA PARTE VENDEDORA una indemnización por los daños y perjuicios que su incumplimiento le haya causado.

Ambas partes acuerdan que no se considerará incumplimiento de LA PARTE VENDEDORA la demora en la entrega de las unidades objeto de este contrato por causa de fuerza mayor, ni el retraso en la entrega en no más de 6 meses respecto a la fecha máxima prevista. Transcurrido este período de gracia la parte compradora podrá exigir a LA PARTE VENDEDORA intereses al tipo del interés legal del dinero más 3,0 puntos anual sobre las cantidades que la parte compradora haya pagado a cuenta del precio. Dicho interés se calculará respecto del importe de los pagos efectuados por la parte compradora, tomándose como fecha inicial para el cálculo de los intereses la fecha máxima prevista para la entrega del inmueble, y como fecha final el día en que el vendedor ponga a disposición del comprador las unidades objeto de este contrato.

10ª.- Comunidad de Propietarios

Con el fin de que los servicios y suministros del edificio se hallen en estado de funcionamiento con la debida oportunidad, así como de gestionar la puesta en marcha de la administración de los elementos comunes de la finca, LA PARTE VENDEDORA podrá constituir de forma previa a la formalización de las escrituras de compraventa de los inmuebles, la comunidad de propietarios del edificio.

Por lo que antecede, LA PARTE VENDEDORA queda facultada para el nombramiento de cuantos cargos sean necesarios, incluido el de presidente, administrador y secretario; así como para la contratación de empleados si ello fuere necesario. También podrá LA PARTE VENDEDORA contratar, a su costa, los seguros que sean necesarios o estime convenientes al objeto de asegurar las unidades que son objeto de esta compraventa, si bien dichos seguros únicamente cubrirán el periodo comprendido entre el día de hoy y el día en que se pongan a disposición para el otorgamiento de la escritura de compraventa, siendo a partir de ese momento responsabilidad del comprador o de la Comunidad de Propietarios concertar los correspondientes seguros.

LA PARTE COMPRADORA estará a todos los efectos representado ante la Comunidad de Propietarios por LA PARTE VENDEDORA, en quién delega sus derechos de voz y voto desde hoy o el momento en que se constituya y hasta que tome posesión de la vivienda tras la formalización de la escritura pública de compraventa.

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios en la que se integrará la vivienda y demás elementos que son objeto de este contrato han sido redactados, y son conocidos por LA PARTE COMPRADORA dado que se encuentra a su disposición una copia para consulta en la oficina de ventas. LA PARTE VENDEDORA se compromete, con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa, a informar de los coeficientes de participación de cada uno de los elementos que son objeto de este contrato.

11ª.- Entidad Urbanística de Colaboración

En el caso de estar en funcionamiento la Junta de Compensación, LA PARTE COMPRADORA, apodera a LA PARTE VENDEDORA a actuar en su nombre, con un poder tan amplio como en derecho sea necesario, hasta la liquidación y extinción de la misma, así como para constituir la Entidad Urbanística Colaboradora si fuese preceptiva. En este caso cada propietario contribuirá a los gastos destinados al mantenimiento de la urbanización en base a la cuota que le corresponda en función de su propiedad.

12ª.- Gastos e Impuestos

Serán de cuenta de LA PARTE VENDEDORA los gastos correspondientes a la Declaración de Obra Nueva, División Horizontal y los concernientes al préstamo hipotecario (Constitución, división y los intereses que éste devengue), siempre que su importe haya sido utilizado por el promotor, hasta la puesta de los inmuebles a disposición de LA PARTE COMPRADORA en las condiciones contractuales. Así mismo, será satisfecho por LA PARTE VENDEDORA el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía).

Serán de cargo del COMPRADOR bien desde que entre en posesión de la vivienda, la plaza de aparcamiento y el trastero, o bien desde la fecha en que éstos hayan sido puestos a su disposición conforme a las condiciones del contrato:

- Todos los gastos e impuestos inherentes a dichos bienes, así como el IBI, los gastos de comunidad, y los gastos de subrogación y los intereses de la hipoteca que grave los bienes según se conviene en la estipulación undécima.

- Los gastos motivados por el montaje de los contadores de agua, fluido eléctrico y gas u otros suministros para la vivienda, los importes de los enganches y derechos de enganche a la red de energía eléctrica, así como a las redes municipales de agua y saneamiento u otros suministros, si procede.

- Todos los gastos e impuestos que se deriven de este contrato y su correspondiente escritura de compraventa, así como el IVA que grava el precio de esta compraventa, salvo aquellos gastos que por ley correspondan

expresamente a LA PARTE VENDEDORA y sobre los cuales las partes no hubieran pactado nada al respecto.

- A solicitud de LA PARTE VENDEDORA, LA PARTE COMPRADORA efectuará provisión de fondos el día de firma en la Notaría cuando se otorgue la escritura pública de compraventa, por un importe suficiente para atender los gastos que corren de su cuenta más los que le correspondan de la constitución y puesta en funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, según estimación previa de los mismos. La/s provisión/es se efectuarán mediante cheque conformado o efectivo.

13ª.- Obligaciones

LA PARTE COMPRADORA se obliga expresamente a no enajenar, gravar o arrendar la vivienda, hasta que no haya sido pagada la totalidad del precio que adeude a LA PARTE VENDEDORA.

LA PARTE COMPRADORA no podrá bajo ninguna circunstancia transmitir a ninguna persona física o jurídica los derechos y obligaciones que para ella se derivan del presente contrato.

14ª.- Reformas del Proyecto

EL COMPRADOR, en tanto duren las obras de construcción, no podrá introducir ninguna reforma en el proyecto, si no es con el consentimiento expreso y por escrito de LA PARTE VENDEDORA y de la Dirección Técnica de la obra y previo pago o aceptación del presupuesto de la reforma y de su forma de pago.

Sin embargo, ambas partes acuerdan, facultar expresamente a LA PARTE VENDEDORA para que pueda efectuar aquéllas modificaciones que le sean oficialmente impuestas, así como aquellas que le vinieran motivadas por exigencias técnicas, jurídicas y de suministro de materiales.

15ª.- Documentación que se acompaña

Se acompañan al presente contrato los siguientes documentos firmados por ambas partes:

A) Fotocopia de la licencia de obras.
B) Plano a escala gráfica de la finca objeto del presente contrato, con indicación de la localización de la vivienda.
C) Plano de la plaza de aparcamiento y trastero, en su caso.
D) Memoria de calidades.

16ª.- Proyecto y Documento Informativo Abreviado.

Cuantas dudas técnicas de interpretación puedan surgir con motivo de la aplicación y cumplimiento del presente contrato se resolverán en el sentido de dar prevalencia a las determinaciones esenciales del Proyecto de Edificación a que se refiere el expositivo Tercero (el cual la parte compradora declara haber examinado con anterioridad a este acto y declara conocer) sobre cualquier otro documento, medio o instrumento ajeno al mismo.

Así mismo declara LA PARTE COMPRADORA haber recibido con anterioridad a este acto toda la documentación determinada en articulo 6º del ANEXO I, del Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía, del cual LA PARTE COMPRADORA conoce el contenido y alcance del mismo.

17ª.- I.V.A.

La sociedad VENDEDORA repercutirá a la parte COMPRADORA, que a su vez, vendrá obligado a pagarlo, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A) que grava la entrega de la vivienda objeto del presente contrato. La repercusión se efectuará sobre la base de la contraprestación total, incluidos los intereses de la parte atrasada por la vendedora y los intereses de demora en su caso.

El tipo impositivo a aplicar será el vigente en la fecha de devengo del impuesto, siendo actualmente del 7 %.

18ª.- Protección de datos

LA PARTE VENDEDORA cumple con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal.

19ª.- Fuero

Ambas partes, con renuncia expresa del fuero que pudiera corresponderles, acuerdan someterse para cuantas diferencias puedan surgir con motivo del presente contrato a los Juzgados y Tribunales del ligar en el que se firme el presente documento.

Y, en prueba de su conformidad, suscriben el presente contrato, por duplicado, en la ciudad y fecha al principio indicados.

LA PARTE COMPRADORA	LA PARTE VENDEDORA
(Nombre)	(Nombre)

puerto torrox

Las Moreras

DOCUMENTO DE INFORMACION ABREVIADA

Alameda Principal nº42, 1º C-D
29005 Málaga **T** 952 60 01 19 **F** 952 22 66 64

PROMOCIÓN: PUERTO TORROX LAS MORERAS

VIVIENDA: Portal 2 , Planta1.3. Puerta B.

SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA.

72.69 M 2

SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA VIVIENDA.

91.41 M 2

SUPERFICIE ÚTIL DE LOS ANEJOS.

Plaza de Garaje:	Plaza nº 15, 12.84M2.
Trastero:	No tiene
Terraza descubierta uso privativo:	5.56 M2

LICENCIA DE OBRAS.

La licencia de obras se ha tramitado ante el Exmo. Ayuntamiento de Torrox, de acuerdo con el proyecto realizado por los arquitectos D. Javier Higuera Yela y D. Alejandro Pérez Martínez y tiene informe positivo de los técnicos de dicho Ayuntamiento.

FASE DE EJECUCIÓN:

Urbanización y accesos.	100%
Movimiento de Tierras.	
Cimentación y Estructura.	
Albañilería e Instalaciones.	
Revestimientos y Acabados.	

PRECIO DE VENTA

PRECIO DE LA VIVIENDA: 155.475,00 € + I.V.A. (*)

PRECIO DEL APARCAMIENTO: 10.000 € + I.V.A. (*)

(*) Estos Precios son válidos hasta el 31 de octubre de 2008

Se hace entrega al consumidor de una nota explicativa sobre el precio y forma de pago del inmueble.

CUATRO SUERTES GOLF HOLE, S.L.
CIF B-92.356.385
C/ Pascual y Torres 6
29016 MALAGA

Impreso el: 09/06/2008

1 EMPRESA PROMOTORA

Nombre: Cuatro Suertes Golf Hole, S.L.

Domicilio Social: Pascual y Torres nº 6, Málaga

Oficina Central y de información: Alameda Principal 42, entreplanta C-D (Málaga)

C.I.F. B-92.356.385

Datos de Inscripción en Registro Mercantil: Registro de Málaga número 5, Tomo 3077, libro 1990, folio 38, sección 8, hoja Ma- 56908, Inscripción primera.

2 AGENCIA INMOBILIARIA O INTERMEDIARIO: (*Apartado a Sellar por la Agencia Vendedora).*

Nombre:

Domicilio:

Datos de Inscripción en Registro Mercantil:

3 PROYECTISTA DE LA OBRA

Nombre: D. Francisco Javier Higuera Yela y D. Alejandro Pérez Martínez.

Domicilio: Paseo Marítimo Ciudad de Melilla Nº 11 (Málaga).

4 DIRECTOR DE OBRA

Nombre: D. Francisco Javier Higuera Yela y D. Alejandro Pérez Martínez.

Domicilio: Paseo Marítimo Ciudad de Melilla Nº 11 (Málaga).

DIRECTOR DE EJECUCION OBRA

Nombre: D. David González Faura

Domicilio: C/ Sanchez Pastor nº 5, Málaga.

5 EMPRESA CONSTRUCTORA

En fase adjudicación de Obras.

Nombre: * *A rellenar en siguiente actualización.*

Domicilio: * *A rellenar en siguiente actualización.*

6 PLANO GENERAL DEL EMPLAZAMIENTO DE LA VIVIENDA

Se incluye en el plano de planta de amueblamiento de la vivienda.

7 PLANO DE PLANTA DE AMUEBLAMIENTO DE LA VIVIENDA.

Se adjunta plano impreso en formato A3

8 SUPERFICIE UTIL DE LA VIVIENDA

Se encuentra en la página inicial de este documento

9SUPERFICIE UTIL DE LOS ANEJOS

Se encuentra en la página inicial de este documento

10 DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA.

BANQUEO INFERIOR: Plantas 1.1, 1.2, 1.3.

Las viviendas de dos dormitorios letra B son tal que se accede a un vestíbulo que da acceso al salón comedor (con terraza), cocina independiente (con lavadero) y a un pasillo distribuidor que da servicio a dos dormitorios –el principal con baño incorporado- y un aseo.

11 DESCRIPCIÓN DE LAS REDES GENERALES Y PROTECCIÓN CONTRAINCENDIOS.

ELECTRICIDAD

La acometida eléctrica se realizará subterránea desde Centro de Transformación hasta caja de protección general y centralización de contadores, realizado en las dependencias del portal de acceso al conjunto, con módulos prefabricados y sus correspondientes protecciones.

En la red interior se realizarán las acometidas individuales a ascensores, grupo hidroneumático, iluminación de escaleras, portales, huecos de ascensores y viviendas.

La alimentación a ascensores y grupo será trifásica 380/220 con conductor de 1Kw. de tensión nominal, bajo tubo y en conducto previsto con doble seccionamiento en el caso de ascensores, y protección en cuarto de maquinarias y ventilación de contadores. Estas acometidas llevarán su toma a tierra independiente del circuito de viviendas.

La instalación en viviendas se realizará con alimentación individual y cuadro de protección en el interior, previsto con interruptor diferencial de alta sensibilidad general e interruptores magnetotérmicos según circuitos. Se realizará una electrificación de grado alto, con nivel de electrificación de 9.2 Kw. Toda la red se realizará empotrada bajo tubo con mecanismos y caja universal.

Se realizarán conexiones equipotenciales para canalización de agua fría y caliente, así como a las masas de los aparatos sanitarios, respetando los volúmenes peligrosos en baños.

FONTANERÍA

La acometida de agua se realizará desde la red general, con grupos de elevación en sótano. La acometida se realizará con tubería de PVC instalándose un contador general totalizados en entrada del recinto exterior.

La elevación de agua a las viviendas se realizará con acometidas verticales de tuberías de cobre y equipos de presión.

La instalación interior de fontanería se realiza en Polibutileno. Se proyecta con posible corte de la misma en los distintos cuartos húmedos.

La red de agua caliente se alimentará mediante calentadores acumuladores eléctricos.

Toda la instalación de agua caliente será de Polibutileno.

SANEAMIENTO

La red horizontal de saneamiento se realizará colgada de techo de planta sótano. El sistema a emplear en el edificio será separativo.

Todas ellas se realizarán con tubería de PVC con sus correspondientes registros y conectados a la red vertical y a la ingerencia a red general.

La red horizontal exterior será tubería de PVC enterrada sobre cama de arena y sus correspondientes uniones.

Se realizarán arquetas sifónicas en la vía pública que serán de fábrica de ladrillo macizo ½ pie de espesor enfoscado y bruñido con mortero de cemento 1:4, registrables con tapa de hormigón ligeramente armado.

Se realiza una ingerencia a red general de vertido en la urbanización para aguas negras y otra para agua pluviales.

En caja de ascensores se realiza la ventilación fija, bajo la losa de maquinaria para salida de humos.

En cuarto de maquinaria de ascensores mediante rejilla de entrada y salida.

En caja de escaleras mediante ventanas practicables y hueco de escaleras.

CARPINTERIA

Las puertas de acceso a viviendas serán de seguridad. Irán dotadas de contracero, cerco y tapajuntas. Llevarán cerradura antipalanqueta, resbalón, mirilla óptica y bisagras de seguridad.

La carpintería interior será en contrachapado de madera, contracerco, cerco y tapajuntas; accionadas mediante manillas y herrajes de latón. Llevarán condena en baños, aseos y dormitorios principales.

Se instalarán armarios modulares empotrados con hijas abatibles enterizas lisas, chapadas en roble y revestidos interiormente.

Las puertas de acceso a escaleras protegidas serán metálicas, con una resistencia al fuego según CTE-SI. El sistema de apertura en el sentido de evacuación es por simple presión mediante manillas. Ninguna de estas puertas llevará cerraduras, excepto en cuartos de instalaciones que deberán estar homologadas por las empresas suministradoras.

TELECOMUNICACIONES

Estas instalaciones se realizarán según el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y a la actividad de instalaciones de los equipos y sistemas de telecomunicaciones (Real Decreto 401/2003, 4 de abril)

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Control del humo de incendio (SI 3 Apartado 8) y Calidad del Aire Interior (HS 3).

Para el aparcamiento, al no considerarse como aparcamiento abierto, se usa un sistema de ventilación por extracción mecánica con aberturas de admisión de aire

- El sistema se activará automáticamente en caso de incendio mediante una instalación de detección, cerrándose también automáticamente, mediante compuertas E600 90, las aberturas de extracción de aire más cercanas la suelo
- Los ventiladores tendrán una clasificación F400 90
- Los conductos que transcurren por un único sector de incendio deben tener una clasificación E600 90. Los que atraviesan elementos separadores de sectores de incendio deben tener una clasificación EI 90.

- Se dispondrán una o varias redes de conductos de extracción dotadas del correspondiente aspirador mecánico.
- Se situará una abertura de admisión y otra de extracción por cada 100 m2 de superficie útil como mínimo.
- La separación entre aberturas de extracción más próximas será menor de 10 m.
- Como mínimo deben emplazarse 2/3 de las aberturas de extracción a una distancia del techo menor o igual a 0.5 m.
- Se dispondrá de un sistema de detección de CO que active automáticamente los aspiradores mecánicos cuando se alcance una concentración de 50 p.p.m. donde se prevea que existan empleados o 100 p.p.m. en caso contrario.
- El área efectiva total de las aberturas de admisión en cm2 será igual a 4 x qv siendo qv el caudal de ventilación mínimo exigido para el local en l/s.

Además de todo lo expuesto anteriormente, los recorridos de evacuación, las escaleras y los accesos han de cumplir lo expuesto en el DB SU sobre Seguridad de utilización del CTE.
En escaleras previstas para evacuación ascendente no se admiten escalones sin tabica ni con bocel. Las tabicas serán verticales o inclinadas formando un ángulo que no exceda de 15° con la vertical.

Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta. La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de zonas de ocupación nula definidas en el anejo SI A.

12 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO O URBANIZACIÓN, ZONAS COMUNES Y SERVICIOS ACCESORIOS.:

Los accesos peatonales y rodados se realizan desde vial de la urbanización por ejecutar. El entorno del edificio se configura como zona libre ajardinada, con zonas de pendiente adaptada a la topografía excepto en el área reservada para la piscina.

El uso del Edificio es residencial, compatible con los otros usos previstos y ubicados en la planta sótano (aparcamientos).

El uso dominante se desarrolla en bloques de viviendas colectivas banqueados cada uno en dos plataformas para adaptarse a la pendiente del terreno, y alcanzando dichos banqueos una altura de II, III ó IV plantas según cada caso, siendo la altura máxima permitida de IV + ático. Las viviendas se proyectan para programas familiares estándar, abarcando tipos de uno, dos y tres dormitorios.

La parcela se considera como un conjunto cerrado, con acceso peatonal y rodado a través de pórticos y rampas diseñadas al efecto, con entradas desde vial de la Urbanización.

Los accesos se resuelven en aquellos puntos en que la cota de los viales lo permiten, estableciéndose 2 accesos, uno rodado y otro semi rodado, para el sótano de aparcamientos del bloque 1 por un lado, y de acceso peatonal y rodado a los bloques 2 y 3 por otro. Todas las rampas existentes cumplen la normativa de accesibilidad de minusválidos, quedando todos los recorridos peatonales establecidos adaptados a dicha normativa. El resto de la parcela no afectada por ninguno

de los usos descritos se destinará a jardines y espacios arbolados que aportarán mayor calidad a la urbanización.

Cada bloque consta de 2 portales. En los bloques 1 y 2, la planta de acceso y la inmediatamente superior constan de tres viviendas cada una de 1, 2 y 3 dormitorios respectivamente. La siguiente planta, mas reducida, es de 2 viviendas con 2 dormitorios cada una. Las tres plantas inferiores (del banqueo inferior), constan de 2 viviendas de 2 dormitorios por cada portal.

El bloque 3 es análogo a los otros 2, con la diferencia de que el banqueo superior tiene una planta menos (2 plantas) y el banqueo inferior una más (4 plantas).

13 MEMORIA DE CALIDADES

Ver memoria de calidades adjunta.

14 ASPECTOS ECONÓMICOS

El precio de los inmuebles se encuentra en la página inicial de este documento.

Se hace entrega al consumidor de una nota explicativa sobre el precio y forma de pago del inmueble.

Los tributos y aranceles que gravan la operación corresponden al adquirente según ley.

7% IVA

1% AJD

Las cantidades entregadas a cuenta están garantizadas según ley;

Entidad Garante: CAJAMADRID

Nº de Cuenta (CCC) especial y exclusivo para el ingreso de las cantidades anticipadas:

--CAJAMADRID: 2038 9826 47 6000145533--

Entidad hipotecaría: *

Notario Autorizante: *

Tipo de interés: Interés de *

Índice de Referencia y margen: *

Número de cuotas anuales: *

Plazo de amortización: *

Comisión por subrogación y amortización anticipada: *

* ***Pendiente de definir***

15 TÍTULO JURÍDICO QUE EL PROMOTOR TIENE SOBRE EL SOLAR.

Escritura Pública de Compra Venta autorizada por el Notario de Torrox, Doña Pilar Fraile Guzman con el número 5.233 de su protocolo el 16 de noviembre de 2.006.

16 LICENCIA DE OBRAS

La licencia de obras se ha tramitado ante el Exmo. Ayuntamiento de Torrox, de acuerdo con el proyecto realizado por los arquitectos D. Javier Higuera Yela y D. Alejandro Pérez Martínez y tiene informe positivo de los técnicos de dicho Ayuntamiento.

17 FECHA DE ENTREGA

24 meses desde fecha de firma de contrato de compraventa entre Promotora y Comprador.

18 CARGAS Y SERVIDUMBRES DE LA VIVIENDA, INSTALACIONES O ACCESOS.

La vivienda tiene constituida una hipoteca por importe de *

* ***Pendiente de definir***

19 CONDICIONES DEL CONTRATO

El consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
El consumidor tiene derecho a elegir el notario para la elevación a público de la escritura de compra-venta.
El consumidor tiene derecho a solicitar una copia del modelo contractual del contrato de compra-venta que vaya a utilizarse

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

Documento de promesa de Compraventa

Modelo de contrato de Compraventa

Infografías de una vivienda tipo de la promoción

Infografía de la Urbanización.

(Las infografías que se adjuntan son de carácter informativo y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, jurídicas y/o administrativas. Todo el mobiliario incluido es meramente informativo y no está incluido en el precio de la vivienda)

puertotorrox

Las Moreras

RESUMEN DE LOS DERECHOS DEL COMPRADOR

puerto torrox

Las Moreras

Los Clientes tienen ...

1º.- **Derecho a** recibir una información veraz, suficiente y objetiva acerca del inmueble que va a comprar. Sin que se le induzca a error en la interpretación de los datos de la promoción o de su publicidad.

2º.- **Derecho a** conocer el estado constructivo de su vivienda, así como la situación del proyecto a nivel urbanístico, de licencias y ejecución de obras. Para ello hemos diseñado una herramienta informática en nuestra WEB, con la que podrán conocer, en todo momento, el estado de la promoción.

3º.- **Derecho a** recibir su vivienda en el plazo marcado en el contrato de compraventa.

4º.- **Derecho a** que su dinero esté seguro, por ello, las cantidades depositadas con anterioridad a la entrega de llaves, estarán garantizadas por una entidad financiera.

5º.- **Derecho a** conocer en todo momento el estado de pagos de su contrato, con expresión clara de las cantidades entregadas y en que momento se realizaron dichas entregas así como las cantidades pendientes de pago y las fechas en que deberán realizarse. Para ello, a través de la WEB, nuestros clientes dispondrán de una clave de acceso privada con la que podrán consultar en todo momento y desde cualquier parte del mundo, el estado de sus pagos.

6º.- **Derecho a** recibir su vivienda libre de cargas, gravámenes e hipotecas, salvo las que se generen como consecuencia de la propia naturaleza del inmueble (p.e. servidumbres a favor de la comunidad, etc) o por decisión del comprador de subrogarse.

7º.- **Derecho a** mantener sus datos protegidos y a no ser utilizados sin su consentimiento.

Por todo lo anterior, tendrá permanentemente a su disposición el Documento de Información Abreviada (D.I.A.) a través de la WEB o físicamente en las oficinas principales de CUATRO SUERTES GOLF HOLE S.L. donde tiene derecho a ser atendido en todo momento.

Todos estos derechos están recogidos de forma mas extensa en los siguientes textos legales que le facilitaremos para su consulta si así es su deseo:

- Decreto 218/2005 de 11 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía. BOJA 217/2005
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación. BOE 266/1999
- Ley 57/1968 de 27 de julio por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. BOE 181/1968
- Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas. BOE 117/1989
- Real decreto 994/1999 de 11 de junio sobre ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal. BOE 151/1999
- Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal. BOE 298/1999.