

En Masias Moncada, a 21 de Noviembre 2021

**REUNIDOS:**

DE UNA PARTE,

Dña. \_\_\_\_\_ mayor de edad, con DNI \_\_\_\_\_, sin importar su estado civil, por lo que se dira, con domicilio en C. Ciento treinta y ocho 11 Masias, Moncada Valencia y Don \_\_\_\_\_ MAYOR DE EDAD, CON dni \_\_\_\_\_ SIN IMPORTAR ESTADO CIVIL, POR LO QUE SE DIRA, CON DOMICILIUO c/ \_\_\_\_\_ (LA CEDENTE Y ADQUIRIENTE DEL INMUEBLE).

DE OTRA PARTE :

Don \_\_\_\_\_, mayor de edad. casado, con DNI \_\_\_\_\_ y domicilio en Valencia \_\_\_\_\_, a estos efectos C/ \_\_\_\_\_ (LA CESIONARIA Y PROMOTORA).

INTERVIENEN:

La primera, en su propio nombre y derecho.

El segundo, en su propio nombre y derecho y, ademas, en nombre y representacion de la mercantil ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL, con domicilio social en Valencia, C/ Isabel La Catolica nº( bj 2 A y CIF B-01715150, Y EN ELLO EN SU CONDICION DE ADMINISTRADOR UNICO de la entidad Mercantil, nombrado con caracter indefinido , tal y como consta en la Escritura , otorgada por en fecha 09/07/2020 ante el Notario D. \_\_\_\_\_ con numero de Protocolo \_\_\_\_\_ y que consta debidamente inscrita en el Reg. Mercantil de Valencia en el tomo \_\_\_\_\_ folio \_\_\_\_\_, inscripcion 1ª con hoja \_\_\_\_\_. Nombramiento y vigencia del mismo que asegura sigue en vigor. Lo que justificara adjuntando la documentacion anexo a este contrato y a la mayor brevedad de no ser posible en este momento defirma.

Dejándose advertido desde este primer momentop que esta mercantil como adquirente de la finca que se dirá por el título de permuta y adquiriendo obligación de realizar promoción inmobiliaria, podrá subrogar en su posición a tercero, persona física o jurídica que en su momento se designe sin posible novación de condiciones de este contrato sino en su simple observancia y cumplimiento.

Se reconocen todos ellos mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para obligarse en la representación que ostentan y cumplir el **presente CONTRTATO PROMESA VINCULANTE DE PERMUTA**, según el cual:

MANIFIESTAN

DOÑA \_\_\_\_\_, DNI: \_\_\_\_\_, en cuanto al CINCUENTA POR CIENTO EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por herencia, asi resulta de Escritura Pública autorizada el veintidós de octubre de dos mil veinte por el/la notario de VALENCIA, DON/DOÑA \_\_\_\_\_
- INSCRIPACION 3ª DE FECHA DIES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE

**DON** \_\_\_\_\_, **DNI:** \_\_\_\_\_, en cuanto al CINCUENTA POR CIENTO EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por herencia, así resulta de Escritura Pública autorizada el veintidós de octubre de dos mil veinte por el/la notario de VALENCIA, DON/DOÑA \_\_\_\_\_
- Inscripción 3ª de fecha diez de noviembre de dos mil veinte

#### **DATOS DE LA FINCA**

FINCA Nº: 7103 del municipio de MONCADA inscrita en el Tomo 1951, libro 221, folio 89. C.R.U. 46043000597608

SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.436 m2

REFERENCIA CATASTRAL 2421910YJ2822S0001IH

A tal efecto se adjuntara como documento anexo al presente contrato y la mayor brevedad de no ser posible en este momento de firma, nota simple registral acreditativa de lo dicho así como certificado municipal sobre IBI, Basuras y Alcantarillados, así como por la materia reciclajes o Recuperaciones .

La vigencia y eficacia de este contrato queda vinculada a que efectivamente se demuestren las condiciones descritas de la parcela. Caso contrario quedaria sin eficacia ni vigor el presente siendo pues condicion suspensiva a la ahora específicamente descrita y que sera objeto de pacto.

2ª Que ambas partes se hallan interesadas en suscribir, dentro del marco de la normativa urbanística vigente, contrato de PROMESA DE PERMUTA DE SUELO URBANO POR OBRA TOTALMENTE TERMINADA, en relación al terreno resultante e identificado, estipulando y sujetándose para a ello a las siguientes :

#### **CLAUSULAS:**

PRIMERA.- ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL, representada en este acto por su administrados Don Tomas Garcia Perez, y por medio del presente contrato, se compromete a formalizar escritura de permuta para adquirir la finca descrita en este documento, entregando en contraprestación por tal adquisición unidad de "obra terminada llave en mano " que se detallara en los apartados siguientes, dentro de un plazo máximo de SEIS MESES a contar de la formalización del presente documento, todo ello si se cumplen la totalidad de condiciones y obligaciones reguladas. El contrato de permuta, lo sera como tal, o se adaptara a la forma legal oportuna que las partes, por su propio interés , convengfan. Sin embargo, a la hora de otorgar el consentimiento de la correspondiente escritura de permuta, la promotora podra elegir forma jurídica mas conveniente primando el ahorro fiscal o tributario.

Sobre la actualmente descrita anteriormente , se proyectara la construcción de una urbanización de 13 chalets independientes con entrada para viviendas y garajes por el número 138 de masias

SEGUNDA.- ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL, u otra persona física o jurídica que este designe oportunamente en sus sustitución, levantara sobre dicho solar una urbanización de 9 chalets independientes recayentes a la calle 138 de masias.

El Proyecto de dicha obra ha sido encargado por la constructora y promotora al Arquitecto del ilustre colegio de Valencia, con residencia en Valencia, Dña Monica Gracia Hinarejos, bajo cuya direccion tecnica y facultativa se ejecutara la obra. Este proyecto, antes de su visado por el colegio de Arquitectos, debera ser conocido y aceptado por la propiedad.

TERCERA.- Como contraprestacion por la recepcion de la titularidad del solar, ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL , entregara como forma de pago y por titulo de permuta, salvo mejor opcion, a sus propietarios, una parte proporcional de la edificacion a realizar en parcela discrita, estimativa de 25% ( 2 CHALETS N°5 Y N° 6 ) de total aproximado de metros cuadrados de aprovechamiento subjetivo (similar a metros cuadrados construidos) para la obra a edificar a computar sobre elementos constructivos de que constara la construccion. Dicho porcentaje se materializa de comun acuerdo en las siguientes dependencias del nuevo edificio:

.- a DÑA Y ALQUILER DE VIVIENDA  
MIENTRAS DURE LA OBRA

.- a DON UN CHALET DE UNA PLANTA Y HABITACION ARRIBA  
SEÑALIZADA COMO LA VIVIENDA N° 6

CUARTA.- ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL, reconoce en el presente acto, conocer el grado de edificabilidad existente en el solar objeto de permuta, en concreto su aprovechamiento subjetivo, razon por la cual, la contraprestacion ahora pacta resulta fija e invariable.

QUINTA.- DÑA . Y DON I, otorgara la correspondiente escritura de permuta (o aquella de similares consecuencias juridicas y economicas que resulte mas conveniente a las partes ) a favor de ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL, de acuerdo con el contenido de este contrato, transmitiendo la finca, totalmente libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, ocupantes y usuarios, asi como al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.

Es condicion suspensiva de la entrada en vigor del presente contrato el que efectivamente el inmueble se encuentre tal y como se describe, sin cargas, gravámenes, arrendatarios, ocupantes y sin deudas con la administracion competente sobre la misma.

Dicha escritura notarial futura, cuyos gastos seran satisfechos integramente por ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL, se otorgara necesariamente en el plazo que se explica a continuacion:

1.- Tras la firma del presente contrato, dentro de los tres meses siguientes a contar desde su fecha de firma, previa elaboracion a cargo de la promotora de los necesarios proyectos presentados a la propiedad hoy permutante, se tramitara ante el Ayuntamiento competente la licencia de obra mayor necesaria mas complementos, todo ello sobre el necesario proyecto basico y anexos. Dicho Proyecto Basico debera ser reviado y aceptado por la propiedad previamente a su tramitacion ante el ayuntamiento y es condicion suspensiva de la firma ante notario de la futura escritura la aceptacion del mismo por parte de la propiedad.

2.- Tras la tramitacion de la licencia correspondiente, tras su concesion plena y sin condicion por la Administracion, en plazo de cuarenta y cinco dias habiles notariales, se se debera suscribir y consentir la conveniente escritura de permuta o similar titulo en Notaria ya designada en el presente, la correspondiente a D. A tal fin la promotora advirtira a la  
propiedad hoy permutante con al menos setenta y dos horas para que pueda agendar y prevenir su comparencia aportando documentacion necesaria.

En el mismo momento y en unidad de acto se realizara la Escritura de Obra NUEVA Y Division Horizontal de las obras a realizar por la modalidad de obra en construccion, y se adjudicaran a favor Don \_\_\_\_\_ Dña \_\_\_\_\_ los elementos pactados conforme a loe estipulado en lo apartados que anteceden.

ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL, tomara posesion de la finca objeto de permuta en el moemnto de otorgamiento de la correspondiente escritura notarial, quedando, en cualquier caso, facultada desde hoy, por la Proiedad a fin de solicitar todos aquellos estudios, permisos, licencias o actos necesarios para que alcance buen fin el presente contrato, y en su caso de realizar si necearios fuere pruebas, catas, o similares muestreos.

SEXTA.- El calendario de obra se expresara en el documento notarial que se formalice dentro del plazo expresado, aunque la duracion de las obras, en ningun caso excedera de los24 meses desde la concesion de licencia municipal de obras, salvo supuestos de fuerza mayor o caso fortuito, ademas de las circunstancias no imputables a la promotora.

SEPTIMA.- En cuanto a la calidad y caracteristicasde la construccion, estas se ajustaran a la memoria, planos y estado de mediciones del proyecto, si bien LA PROMOTORA ; se compromete expresamente a construir de la urbanizacion en base a materiales de primera calidad, debiendo pues mostrar a la cedente los mismos a traves de los proveedores cuando ya estan definidos en el proyecto.

OCTAVA.- ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE S.L. podrá cocretar con cualquier entidad de crédito el préstamo o préstamos hipotecarios para la promoción que tenga por conviniente, en la cuantía, plazos, modalidades y condiciones que estime oportuno, dejando libre de cargas y gravámenes las dependencias que sean objeto de la permuta en la entrega de la msmas .

En el momento de formalizar notarialmente la escritura de permuta, la cesionaria entregará a la cedente un aval bancario por importe de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000€) calculados como la suma del valor del solar, mas impuestos y mas gastos de la presente operación, garantía que únicamente servirá para responder del cumplimiento del presente contrato. Por el contrato de aval a favor de la cedente, el avalista se obligará de forma incondicional e irrevocable a pagar a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división, sin que pueda oponer excepción alguna.

El aval tendrá duración y validez hasta la entrega de la cédula de habitabilidad a la propiedad, momento en el que se entregarán a la propietaria las dependencias que sean objeto de la permuta libres de cargas y gravámenes, con la correspondiente acta notarial o documento que la sustituya. En ese momento y contra la entrega de las llaves, se deberá reintegrar el aval a la promotora para su inmediata cancelación.

NOVENA.- Cumplida la permuta en los términos de este contrato, ambas partes se declararán respectivamente liquidadas en su pretensiones, sin que haya ningún tipo de compensación económica al ser bienes permutados equivalentes repercutiendo. ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE SL, se hará cargo , igualmente del pago del I.V.A. y del impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía), que se giren a los cedentes , Dña

Y

Quedará solemnizada ante Notario, con acta de toma de posesión y entrega, o el título necesario a tal fin, la titularidad a favor de Dña. . Y DON \_\_\_\_\_ de las unidades y dependencias objeto de la permuta, siendo los gastos notariales, registrales, fiscales

y de cualquier otra índole, incluida el pago del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o el que le sustituya a cargo del cesionario, ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE S.L. O quien le sustituya.

DÉCIMA.- Todo el coste de la construcción de la urbanización será de cuenta y cargo de ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE S.L., tanto materiales, como mano de obra, pago de acometidas, aceras, licencias, arbitrios, tasas, ocupación de vía pública, declaración de obra nueva y división horizontal, honorarios de Notario y Registros, inscripciones, sanciones, aportación de maquinaria, herramientas, seguros, préstamo hipotecario, aval bancario, honorarios técnicos, profesionales y facultativos, licencia fiscal, cuota de beneficios por los resultados de la obra, y demás partidas que intervengan en la construcción del edificio, quedando expresamente obligada a cubrir adecuadamente las cotizaciones a la seguridad social de sus trabajadores, el seguro de accidentes, adoptando las adecuadas medidas de higiene y seguridad en la obra, de acuerdo con la legislación vigente y la obtención del seguro decenal por ser promoción de viviendas nuevas.

Es por ello que Dña. \_\_\_\_\_ Y DON \_\_\_\_\_ nada tiene que pagar por ningún concepto.

DÉCIMO-PRIMERA.- Asimismo, ALOJAMIENTOS URBANOS LEVANTE S.L., o la entidad o persona física que legalmente la sustituya, responderán ineludiblemente de las deficiencias de la obra, subsanando y reparando las reclamaciones que pudieran darse durante el plazo de garantía establecido en la legislación común con reserva de acciones para con sus proveedores. Las obras e instalaciones cumplirán necesariamente el Código Técnico de Edificación vigente y el resto de normativa en materia constructiva y de instalaciones inclusive las normas en materia medio-ambiental generales y locales.

DÉCIMO-SEGUNDA.- Si transcurridos cuarenta y cinco días hábiles notariales después de que el Ayuntamiento haya concedido la licencia de obra mayor de forma plena y sin condición ni reparo, si por razones ajenas a la voluntad de las partes, no se hubiera podido otorgar la correspondiente escritura de permuta (o su equivalente legal) ante notario, ambas partes, de mutuo acuerdo, padrán prorrogar dicho plazo por tres meses adicionales, o bien, resolver definitivamente el presente contrato, sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes, aunque hubieran tenido que hacer frente a gastos o pagos por razón del objeto del contrato.

DÉCIMO-TERCERA.- Por la firma del presente la cedente otorga la condición de interesada a la entidad cesionaria y promotora a los efectos de poder personarse y obtener documentación e información del Ayuntamiento competente y entidades suministradoras de energía y agua, quedando pues comprometida a la suscripción de autorizaciones o poderes necesarios a tal fin.

Las partes intervinientes acuerdan, libre y voluntariamente, que en caso de controversia en lo atinente al presente documento, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Valencia, independientemente del fuero que pudiera corresponderles.

Leído el presente contrato por las partes interesadas, lo estiman conforme, por ser fiel exponente de su voluntad en la ciudad y fecha indicados *ut supra*.

DÑA J  
DON I

ALOMIENTOS URBANOS LEVANTE S.L.