

## DOCUMENTO DE RESERVA DE VIVIENDA

En Madrid, a    de                    de 2022

### REUNIDOS

De una parte, BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 S.L., en lo sucesivo “LA PROMOTORA” O “LA VENDEDORA”, con C.I.F. núm: B-09854050 en virtud de la escritura de constitución realizada por el notario D. Salvador barón Rivero con número de protocolo 494 inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 42820, folio 155 inscripción 1ª hoja M-757107 y domiciliada en Madrid, calle Serrano nº 32, representada en este acto por D. Oscar Gómez Rojo, con D.N.I. núm. 50838672 R, en virtud de poder otorgado al efecto ante el Notario de Madrid, D. Salvador Barón Rivero, con fecha 1 de junio de 2022, con el número 1.328 de su protocolo.

Y de otra D..... con DNI..... y Dña..... con DNI    ambos solteros con domicilio en la C/ ....., Municipio .....en lo sucesivo “LA COMPRADORA”.

### EXPONEN

I.       Que LA PROMOTORA es dueña, en pleno dominio, de la siguiente PARCELA:

PARCELA U-9 DEL SAU 3 CIUDAD JARDÍN, COMPUESTA POR 18 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y 1 PARCELA COMUN.

Pertenecen a la promoción denominada “**ARROYOHOMES**” (en adelante, la “Promoción”), sobre la que se ha realizado, Nuevo proyecto de reparcelación de las 18 parcelas, Proyecto Básico y de Ejecución elaborado por el Arquitecto Don Ignacio Bayona Baquedano, con nº de colegiado 14.073 del COAM, y con estudio profesional abierto en la Avenida Monte Gancedo,1 28223 POZUELO DE ALARCON – MADRID.

Se han solicitado al Ayuntamiento de Arroyomolinos, licencias de Reparcelación y Licencia de Obras para la terminación de las 18 viviendas unifamiliares.

II.-    Y en méritos de cuanto antecede, ambas partes suscriben el presente **DOCUMENTO DE RESERVA Y SEÑAL DE COMPRA DE VIVIENDA** que se registrá por las siguientes:

## CLAUSULAS

**PRIMERA.** – D                    y Dña.                    entregan en este acto a LA PROMOTORA justificante de transferencia bancaria realizada en la cuenta titularidad de LA PROMOTORA abierta en la entidad BBVA número ..... por importe de DIEZ MIL EUROS (10.000 €), en concepto de reserva y señal de compra de la vivienda Unifamiliar nº X con nº de policía Calle XXXXXXXXX pertenecientes a la Promoción y descritas en el apartado I de la exposición.

Las características de la vivienda, garaje y trastero referidos quedan establecidas mediante documento anexo al presente documento.

**SEGUNDA.** - El inicio de la promoción se encuentra condicionado a la obtención de la licencia de obras y a la obtención del préstamo hipotecario. Por lo que, una vez obtenidos estos dos hitos, el importe de la señal entregada podrá ser considerado como entrega a cuenta del precio.

A efectos aclaratorios, la no obtención de los dos hitos descritos anteriormente no podrá ser considerado en ningún caso como causa de resolución imputable a LA PROMOTORA, por supeditarse su obtención a causas ajenas a su voluntad, por lo que, de darse el caso, el presente documento quedará resuelto automáticamente procediendo LA PROMOTORA a la devolución del importe entregado por LA COMPRADORA en concepto de reserva, sin que tengan las partes nada más que reclamarse.

**TERCERA.** - El presente documento tendrá validez hasta la firma del contrato privado de compraventa el cual se firmará una vez se obtenga la licencia de obras y, en todo caso, en un plazo no superior al 28 de febrero de 2023. Una vez concedida la licencia de obras, LA PROMOTORA notificará a LA COMPRADORA el lugar y fecha para la firma del contrato de compraventa. LA COMPRADORA deberá comparecer en la fecha y lugar indicados para formalizar el correspondiente contrato privado de compraventa, en unos 15 días desde la mencionada notificación.

En el caso de superarse el plazo del 28 de febrero de 2023, por causas no imputables a la PROMOTORA, LA COMPRADORA podrá optar por solicitar (por escrito) la devolución de la cantidad entregada como reserva, sin tener las partes nada más que reclamarse, o continuar con la compra de la vivienda hasta la obtención de licencia y préstamo hipotecario mediante prórroga del preste documento.

**CUARTA.**- Si LA COMPRADORA no compareciera a la firma del contrato de compraventa, se entenderá que renuncia a la compraventa y LA PROMOTORA, hará suya la cantidad recibida en este acto, como compensación por daños y perjuicios derivados de la imposibilidad de disponer de la vivienda durante el plazo

de reserva, recobrando de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno la plena disposición sobre la finca. Por el contrario, si transcurrido este plazo fuera LA PROMOTORA la que no aceptase la firma del contrato de compraventa, la misma quedará obligada a abonar duplicada la cantidad entregada en concepto de arras o señal a D..... y Dña .....y quedará en total libertad para dar el destino que estime conveniente a la finca.

**QUINTA.** – Precio y forma de pago

Precio de la vivienda nº X: CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS ( 485.000 €)

Sobre el precio total indicado se adicionará el IVA al tipo del 10% vigente (48.500 €), con lo que resulta un **TOTAL A PAGAR** de **QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS EUROS (533.500 €).**

**Forma de pago:**

El precio indicado se abona del siguiente modo:

- a) Precio total (IVA no incluido): CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS ( 485.000 €)

Forma de pago (IVA no incluido):

- b.1 Contado a la firma del contrato privado de compraventa: CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (48.500 €)

(De esta cantidad se descontará la entrega de la reserva en este acto)

- b.2 Aplazado hasta entrega de llaves: CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (48.500 €)

**Mediante 12 recibos domiciliados y consecutivos durante el periodo de construcción .**

- b.3 Resto a escritura pública TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (388.000 €)

**(Mediante cheque bancario)**

Sobre todas las cantidades se aplicará el IVA vigente en cada momento.

**SEXTA.** - LA COMPRADORA manifiesta que actúa en su propio nombre y derecho y nunca como intermediario de terceros, por lo que la compraventa de la vivienda, garaje y trastero objeto de la presente no podrá tener lugar a favor de persona o entidad distinta que la de LA COMPRADORA, aunque sea LA COMPRADORA quien presente a esa persona o entidad a LA PROMOTORA. Por tanto, se prohíbe a LA COMPRADORA la cesión de los derechos derivados del presente documento de reserva a favor de terceros, salvo que cuente con la autorización previa y escrita por parte de LA PROMOTORA.

**SÉPTIMA** - LA PROMOTORA manifiesta tener a disposición de LA COMPRADORA en sus oficinas de venta la información sobre la Promoción y la Entidad exigida legal y reglamentariamente, en especial y en lo menester la exigida en virtud del Real Decreto 515/1989, de 17 de mayo; a los efectos oportunos, se deja constancia ya de que:

- (i) LA COMPRADORA no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente a LA PROMOTORA
- (ii) 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 formalizar el presente Documento en la forma exigida legalmente desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez (art. 1279 Código Civil).
- (iii) Deberán constar en documento público los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1280.1º Código Civil).
- (iv) El derecho a la elección de Notario corresponde a LA COMPRADORA, sin que ésta pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

Asimismo, LA COMPRADORA manifiesta conocer y aceptar que todos los gastos derivados de la Compraventa de la vivienda, garaje, y trastero y su formalización en Escritura Pública serán a cargo de LA COMPRADORA, a excepción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (plusvalía), que correrán a cargo de LA PROMOTORA.

**OCTAVA.** - Todas las notificaciones que deban intercambiarse las Partes con arreglo a este Documento de Reserva se tendrán por válidamente realizadas cuando se remitan a los domicilios mencionados en el encabezamiento por cualquier medio

que acredite su recepción y contenido.

Toda notificación enviada a los domicilios mencionados en el encabezamiento se entenderá correctamente efectuada, excepto si el destinatario hubiera previamente notificado a la otra Parte un cambio de dirección con, al menos, diez (10) días hábiles de antelación.

**NOVENA.** - El presente Documento de Reserva se rige por la Legislación Española y las Partes, con renuncia a cualquier fuero que pudiera corresponderles se someten a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

**DÉCIMA.** - De conformidad con la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, le informamos que sus datos personales facilitados voluntariamente en el presente contrato se incorporarán a un registro de actividades responsabilidad de BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 S.L., con domicilio en Calle Serrano nº 32.

Mediante la firma del presente contrato, usted consiente expresamente el tratamiento de sus datos de carácter personal. Por otro lado, queda informado que el tratamiento de sus datos, serán necesarios para la ejecución del presente contrato, y que los mismos serán tratados en su caso para cumplir con las obligaciones legales aplicables al responsable del tratamiento y satisfacer los intereses legítimos del responsable en los supuestos de un potencial incumplimiento contractual.

Le informamos que la finalidad del tratamiento será la de gestionar las relaciones que se derivan del contrato, como las administrativas, obligacionales, contables, fiscales, de cumplimiento normativo en general y todas aquellas que se deriven del mismo, lo que puede conllevar a ceder los datos a aquellas Administraciones Públicas en cumplimiento de las obligaciones legales del responsable.

Asimismo, le comunicamos que sus datos personales serán conservados durante la duración del contrato, y el tiempo necesario para cumplir con las distintas obligaciones legales que incumben al responsable. Por otro lado, sus datos no serán objeto de transferencia internacional de datos a países ubicados fuera de la Unión Europea. En el caso de que fuese necesario, el responsable adoptará las garantías adecuadas conforme a la normativa vigente.

Si lo desea expresamente marcando la siguiente casilla, le informamos que sus datos personales podrán ser tratados con la finalidad de realizarle envíos de información de carácter comercial a través de medios electrónicos, o en cualquier otro formato, sobre productos y servicios ofrecidos por BIMARAN ARROYMOLINOS 2022 S L.[  ].

En cualquier momento podrá ejercer sus derechos, en los términos legalmente previstos, dirigiendo una comunicación por escrito a la siguiente dirección: C/Serrano nº 32 3º-E. En dicha comunicación deberá indicar el derecho que quiere

ejercer, los datos o conjunto de datos personales objeto de su reclamación y aportar su documento de identidad en vigor.

Para cualquier duda o reclamación respecto al tratamiento de datos personales podrá contactar con nuestro Delegado de Protección de Datos, a través de la dirección de correo electrónico: [scasa@bimaran.es](mailto:scasa@bimaran.es).

Por último, en el supuesto de que considere que el ejercicio de sus derechos no ha sido debidamente atendido, tendrá derecho a interponer una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos como autoridad de control. Puede acceder a la información de sus derechos y del supervisor en la materia en: [www.agpd.es](http://www.agpd.es)

**DECIMO PRIMERA.**- De conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de Abril, de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación de Terrorismo y su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo; así como, de conformidad con las órdenes, instrucciones y directrices europeas y/o normativa concordante y complementaria, relativas todas ellas, a las medidas de prevención del blanqueo de capitales (en adelante, la “Normativa sobre Prevención del Blanqueo”), LA COMPRADORA, con carácter previo a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y, al menos, con una antelación de 5 días hábiles al otorgamiento de la misma, se compromete por la presente a entregar a LA PROMOTORA, y/u órganos de control interno cualquier información y/o documentación que le sea solicitada, incluyendo cualquier actualización de la información y/o documentación entregada a el Vendedor con anterioridad a la firma del presente contrato, a los efectos de que LA PROMOTORA pueda cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le impone la Normativa sobre Prevención del Blanqueo; y, en particular, a título ejemplificativo que no limitativo LA COMPRADORA se obliga a entregar la documentación que acredite: (i) el origen lícito de los fondos destinados al pago del precio de la compraventa; (ii) la titularidad real de LA COMPRADORA; (iii) y, que los medios de pago del precio de la compraventa proceden de una cuenta bancaria titularidad de LA COMPRADORA (en adelante la “Obligación de Prevención del Blanqueo”).

LA PROMOTORA manifiesta expresamente que es condición esencial para el otorgamiento del presente Documento de Reserva que LA COMPRADORA se comprometa a cumplir la Obligación de Prevención del Blanqueo descrita en el párrafo anterior.

LA COMPRADORA, por la presente, manifiesta expresamente que conoce y acepta que el cumplimiento de la Obligación de Prevención del Blanqueo es una condición indispensable o requisito previo e ineludible para el otorgamiento de la Escritura pública de Compraventa de la/s Finca/s y que, por tanto, LA PROMOTORA estará facultado para resolver de pleno derecho el presente Documento de Reserva, quedando éste nulo y sin efecto alguno si concurre cualquiera de las siguientes circunstancias: (i) que LA COMPRADORA no hubiere entregado en plazo a LA PROMOTORA la documentación y/o información necesaria para que este pueda efectuar la verificación del origen lícito de los fondos destinados al pago del precio

de la compraventa; (ii) que, a juicio de LA PROMOTORA la documentación y/o información entregada por el LA COMPRADORA resulte insuficiente para la acreditación a que se refiere el punto (i) anterior en atención a lo dispuesto en la Normativa sobre Prevención del Blanqueo; y/o (iii) que cualquiera de los titulares reales de LA COMPRADORA se encuentre investigado y/o encausado en cualesquiera causas judiciales relacionadas con delitos económicos. En caso de concurrir una o varias de las circunstancias a que se refieren los puntos (i) a (iii) anteriores, LA PROMOTORA podrá resolver unilateralmente el presente Contrato, quedando éste nulo y sin efecto y, en consecuencia, LA PROMOTORA recuperará la plena disponibilidad de la/s Finca/s y procederá a restituir A LA COMPRADORA el importe íntegro que éste último hubiera entregado al Promotor, sin derecho de las Partes a nada más pedir o reclamar por éste u otro concepto.

Y en prueba de conformidad y aceptación, firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

BIMARAN ARROYOMOLINOS 2022 S.L.

LA COMPRADORA