

**CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS, TRASTERO**  
**Y PLAZA DE APARCAMIENTO EN CONSTRUCCION**

En Valencia a      de enero de 2023

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE: D. \_Salvador Pons Frigols**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Valencia, en la calle Felip María Garín, número 4 B, y provisto de D.N.I. número 20771026W.

**Y DE OTRA: Doña Marina López Lafuente y Carlos Gomez Martinez**, mayores de edad, provistos con NIF 25444771D y 17218780Z respectivamente, de nacionalidad española, estado civil Casados en Régimen de gananciales, de profesión ama de casa e ingeniero respectivamente, con domicilio en Zaragoza (C.P 50009), Calle María Guerrero 31-33, 2ºC.

**INTERVIENEN**

**D. Salvador Pons Frigols**, como Administrador Único de QUATRE QUARTS, S.L. y esta, a su vez en nombre y representación de **INMOBILIARIA MEDITERRÁNIA ÁTICA, S.A.**, constituida en virtud de escritura autorizada el día 26 de septiembre de 1995, ante la Notario de Valencia, D.\_Vicente Espert Sanz , número 3063 de orden de su protocolo. Con CIF número A96469242 y domiciliada en Valencia, en la calle Felip María Garín, número 4 B. En adelante la “**Promotora**”.

Su legitimación para este acto resulta:

a) del poder conferido mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, Don Alfonso Maldonado Rubio, el día 30 de noviembre de 2022, número 9073/2022 de orden de su protocolo.

Y **Doña Marina López Lafuente y Carlos Gomez Martinez**, en su propio nombre y derecho. (En adelante la “**Adquiriente**” o el “**Comprador**”).

Las partes se reconocen recíprocamente, según intervienen, la capacidad legal necesaria para la formalización de este contrato, y al respecto

**EXPONEN**

I.- Que la Promotora es plena propietaria de la siguiente finca: PARCELA DE TERRENO O SOLAR con una superficie de tres mil setecientos veinticuatro metros cuadrados ( 3.724 m2). Sus características morfológicas generan una “U” con lindes a tres calles y a parcelas

colindantes, que son las siguientes: Norte, calle Colón, chaflán formado por esta calle y la calle Camí del Campament Jaume I y porción cedida a viales; Sur, parcela catastrales 8185945BE6588N, 8185901BE6588N y 8185935BE6588N, y Oeste, Camí del Campament Jaume I. Situada en la localidad de Alcossebre, municipio de Alcalà de Xivert. (Castellón).

**TITULO:** La finca descrita se formó por agrupación de dos registrales (números 30.863 y 37.763) que pertenecían a la misma entidad, Inmobiliaria Mediterránea Ática, S.A., por compra formalizada ante el notario D. Alfonso Maldonado Rubio el 30 de diciembre de 2020 con número protocolo 9.592. La agrupación de ambas fincas se elevó a público así mismo ante el mismo notario el pasado 5 de mayo de 2022, con el número de protocolo 2.589.

**INSCRIPCIÓN:** constan inscritas las parcelas que por agrupación dieron lugar a la descrita en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu (Castellón), al Tomo 764, Libro 456, Folio 35, Finca registral nº 37.763, inscripción 9ª una de ellas, y la otra en el mismo Registro, Tomo 764, Libro 456, Folio 138, Finca nº 30.863. incr. 13ª.

La agrupación está pendiente de inscripción.

**SITUACION ARRENDATICIA:** Libre de arrendatarios y ocupantes.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 8185902BE6588N0001LP y 8185903BE6588N0001TP. La agrupación de ambas fincas está pendiente de obtener un nuevo número catastral

**CARGAS:** Libre de cargas, salvo las que constan en el Registro de la Propiedad y las legales existentes o pudieran constituirse de conformidad con lo previsto en este contrato.

**AFECCIONES:** Libre de afecciones.

**DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA:** El pasado 25 de noviembre de 2022 se otorgó en Valencia la Declaración de Obra Nueva ante el notario D. Alfonso Maldonado Rubio, con número de protocolo 8.863/2022

**II.-** Sobre dicha parcela está proyectada la construcción de una promoción de viviendas, trasteros y plazas de aparcamiento, denominada Ona Residencial, conforme al Proyecto técnico redactado por los Arquitectos Superiores Carlos Ortega, Aleksandra Mrdja, Andrés Puertas, Gabriel Domenech Y Marta Carratalá, colegiados nº 4.736, nº 5.507, nº 7948, nº 8.473 y nº 14.202, integrada por dos edificio compuesto por 49 viviendas, 49 trasteros y 50 plazas de aparcamiento y piscina en un conjunto residencial, para lo que se cuenta con Licencia de Edificación (obras) concedida por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert el día 9 de marzo de 2022, y autorización de inicio y ejecución de obras concedida, así mismo por el Ayuntamiento de Alcalá en la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno local el día 9 de noviembre de 2022, expediente nº 2329/2021.

La ejecución de la obra de construcción está contratada con la entidad mercantil Blauverd Construcciones de Habitats SLU, con CIF B-97.593.537, y domicilio social en Plaça de la Constitució 15, 46600 Alzira (València) según contrato de fecha 3 de noviembre de 2022

**III.-** Que la Promotora ha otorgado en fecha 25 de noviembre de 2022 y ante el Notario de València , Don Alfonso Maldonado Rubio , con número 8.863/2022 de protocolo general,

escritura de declaración de obra nueva en construcción de la parcela sobre la que se proyecta la Promoción Ona Residencial, estando pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

**IV.-** Que, en fecha 18 de abril de 2022, las Partes suscribieron documento de solicitud de reserva a favor del COMPRADOR con relación a la vivienda que se describe en el siguiente expositivo, habiendo entregado el COMPRADOR a dichos efectos el importe de TRES MIL EUROS (3.000,00€) en manifestación de su interés.

**V.-** Que el COMPRADOR se encuentra interesado en adquirir la vivienda, plaza de garaje y trastero que se encuentran integrados en la referida Promoción Ona Residencial, que se describen a continuación:

**FINCA 49.- VIVIENDA en planta segunda**, con acceso desde el **Bloque B. Puerta E**. Distribuida interiormente en varias dependencias con acceso a terraza de uso privativo en planta cubierta. Forman parte integrante de esta vivienda una terraza en segunda planta que tiene una superficie de 11,05 metros cuadrados y una terraza descubierta de uso privativo en tercera que tiene una superficie aproximada 39,77 metros cuadrados. Distribuida interiormente en varias dependencias. Tiene una superficie aproximada de 60,79 metros cuadrados útiles; y de 96,02 metros cuadrados construidos con repercusión de elementos comunes. Linda: por su frente, con el pasillo de acceso; por la derecha, con la vivienda puerta F de su misma planta y bloque; y por la izquierda y por el fondo, con vuelo de la zona no ocupada por los bloques o cuerpos de edificación,; y por la derecha, con la escalera.

**Anejo.- Tiene como anejo inseparable:**

- **LOCAL EN PLANTA DE SOTANO**, en parte abierto destinado a aparcamiento de un vehículo y en parte cerrado destinado a trastero, aquél señalado como plaza número 05 y éste como trastero número 02. Tiene una superficie útil aproximada: el aparcamiento de 13,50 metros cuadrados, delimitados perimetralmente por grafismos en el suelo, y el trastero de 4,69 metros cuadrados y superficie construida con repercusión de elementos comunes aproximada de 32,92 metros cuadrados la plaza y 11,44 metros cuadrados el trastero. Linda: por su frente, con la zona de circulación y maniobra; por la derecha, con la plaza de aparcamiento número 06 y con el trastero 03; por la izquierda, con la plaza de aparcamiento número 04 y con el trastero 01; y por el fondo, con la pared de cierre de la planta de sótano.

**Cuota de participación.-** Se le asigna una cuota de participación en relación con el conjunto edificatorio del 2,04 por ciento.

La Vivienda, la Plaza de Garaje y el Trastero arriba descritos y se denominarán también en delante de manera conjunta como *las “Unidades Inmobiliarias” o la “Vivienda”*.

**VI.-** Que de conformidad con la legislación aplicable, se unen al presente contrato como parte integrante del mismo, los siguientes documentos que se identifican como **Anexos 1 a 4:**

- la Licencia de Obras

- Memoria de Calidades
- Los planos de la vivienda, garaje y trastero
- Documento con el proyecto de la división horizontal relativo a las Unidades Inmobiliarias y los estatutos de la futura comunidad de propietarios

**VII.-** Que si bien la Promotora a esta fecha no ha formalizado préstamo hipotecario para la financiación de la Promoción Ona Residencial con garantía hipotecaria sobre la totalidad de las unidades que la configuran, tal como se detalla posteriormente está a punto de hacerlo con entidad de crédito por lo que se reserva la posibilidad para hacerlo y para ello queda expresamente autorizado por la Compradora.

**VIII.-** Que estando interesada la Promotora en vender y la Compradora en comprar la propiedad de las Unidades Inmobiliarias, las partes formalizan el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA SOBRE PLANO** (en adelante el “Contrato”, con sujeción a las siguientes

## **ESTIPULACIONES**

### **SECCIÓN PRIMERA.- COMPRAVENTA PRIVADA**

#### **PRIMERA.- CONSENTIMIENTO Y OBJETO**

La Promotora vende las Unidades Inmobiliarias a la Adquirente, que las compra, como futuro cuerpo cierto.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a las Unidades Inmobiliarias y, en su caso, anexos vendidos, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio, y en su caso, en las zonas comunes de la urbanización, libre de arrendatarios y ocupantes, y en el estado de cargas que resulte de lo previsto en este contrato y sus anexos. Y asimismo también se transmitirán las Unidades Inmobiliarias al corriente en todo tipo de pagos de gastos, impuestos, contribuciones y arbitrios que correspondan a la Promotora hasta la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa.

La transmisión se efectuará en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las Unidades Inmobiliarias, ya que la firma de este Contrato no supone transmisión ni entrega posesoria.

A los efectos del presente Contrato, la VIVIENDA, la plaza de garaje y el trastero constituyen una unidad inescindible, vendiéndose la plaza de garaje y el cuarto trastero conjuntamente, como un todo, con la vivienda descrita anteriormente.

## **SECCIÓN SEGUNDA - PAGOS**

### **SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO**

La cantidad total fijada por las partes en concepto de precio, que la Adquirente ha de satisfacer a la Promotora por todos las Unidades Inmobiliarias objeto de la compraventa, es de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL EUROS (189.000,00 €) más IVA.

<b>Precio</b>	<b>IVA</b>	<b>TOTAL</b>
189.000,00 €	18.900,00 €	207.900,00 €

El precio de cada una de las unidades objeto de la compraventa es el siguiente:

	<b>Precio</b>	<b>IVA</b>	<b>TOTAL</b>
<b>VIVIENDA BLOQUE B, PLANTA 2ªE</b>	174.000,00 €	17.400,00 €	191.400,00€
<b>GARAJE nº 5</b>	12.000,00€	1.200,00€	13.200,00€
<b>TRASTERO nº 2</b>	3.000,00€	300,00 €	3.300,00€

La expresada cantidad será satisfecha por la Adquirente de la siguiente forma:

- 1) La cantidad de TRES MIL euros fue satisfecha por La Adquirente, mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Promotora número ES54 0081 0145 0100 0399 3701, con fecha 21/04/2022, en concepto de reserva.
- 2) A la firma del presente Contrato, se entrega la cantidad que a continuación se indica, de la siguiente forma:

28.185,00 € (VEINTIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO EUROS), mediante transferencia realizada previamente y justificada con resguardo que se acompaña como **Anexo 5**, a nombre de la Promotora y en la cuenta especial de la Promotora número ES70 3183 4600 8432 0321 1325 de la entidad ARQUIA BANK,S.A., que será supeditado a la cláusula “salvo buen fin”, **lo que supone en total la cantidad de:**

<b>Importe</b>	<b>IVA 10%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Reserva – importe entregado</b>	<b>Total a entregar firma contrato</b>
<b>28.350,00€</b>	<b>2.835,00€</b>	<b>31.185,00€</b>	<b>3.000,00€</b>	<b>28.185,00€</b>

### 3) Parte del precio aplazado

La cantidad que a continuación se indica queda aplazada:

<b>IMPORTE</b>	<b>IVA</b>	<b>TOTAL</b>
<b>28.350,00€</b>	<b>2.835,00€</b>	<b>31.185,00€</b>

La cantidad aplazada se pagará mediante la aceptación y pago de los recibos bancarios que a continuación se reseñan con los vencimientos e importes que en los mismos figuran. Y en el caso que el Comprador se retrasara en el pago de cualquiera de los plazos la Promotora tendrá la facultad de reclamar el interés legal del dinero de las cantidades impagadas o pagadas con retraso, todo ello al margen del resto de consecuencias previstas en el contrato y en la legislación aplicable por el incumplimiento de esta obligación esencial de pago en plazo.

Los citados pagos se domiciliarán en ARQUIA BANK, número de cuenta: ES70 3183 4600 8432 0321 1325 a estos efectos se acompaña como **Anexo 6** orden de domiciliación SEPA para cargos en la cuenta del Comprador, con los datos correspondientes y suscrita por el mismo.

<b>IMPORTE</b>	<b>VENCIMIENTO</b>
3.670,00 €	15/03/2023
5.505,00 €	15/06/2023
5.505,00 €	15/09/2023
5.505,00 €	15/12/2023
5.505,00 €	15/03/2024
5.495,00 €	15/06/2024

### 4) El resto del precio aplazado se pagará en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y asciende a la siguiente cantidad:

<b>IMPORTE</b>	<b>IVA</b>	<b>TOTAL</b>
<b>132.300,00 €</b>	<b>13.230,00 €</b>	<b>145.530,00€</b>

El I.V.A. está fijado al tipo del 10%, que es el vigente actualmente. Cualquier alteración que se produzca en el mismo será asumida íntegramente por la Adquirente.

El devengo de dicho impuesto tendrá lugar:

a) En cuanto a las entregas o pagos realizados con anterioridad a la entrega o puesta a disposición de las Unidades Inmobiliarias, en el momento en que se produzcan las mismas.

b) Y el resto hasta la totalidad del precio convenido, en el momento de la entrega o puesta a disposición de las Unidades Inmobiliarias que coincidirá con la firma de la escritura pública de compraventa.

### **TERCERA.- AFIANZAMIENTOS DE CANTIDADES ENTREGADAS**

Las cantidades anticipadas entregadas por la Adquirente en pago del precio de las Unidades Inmobiliarias hasta el momento de su entrega, quedarán garantizadas mediante aval solidario emitido por entidad de crédito, o por seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros, como dispone la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, relativa a la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción, en su redacción vigente dada por la Ley 20/2015.

A tal efecto y tal como se ha indicado, las entregas a cuenta del precio convenido se realizarán mediante ingresos en la cuenta especial número ES70 3183 4600 8432 0321 1325 abierta al efecto en la entidad ARQUIA BANK de las que la Promotora sólo podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las Unidades Inmobiliarias objeto de este Contrato. Y en cuanto a la entrega del aval de las cantidades pagadas, la Promotora cumplirá con ello nada más se formalice el préstamo promotor con la entidad de crédito que está muy próximo a formalizarse y que será el momento que se formalizará también la línea de avales para los compradores de la promoción como exige la entidad de crédito.

### **CUARTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA**

El incumplimiento por el Comprador de cualquiera de las cláusulas y condiciones del presente contrato, y en concreto el impago a su vencimiento de cualquiera de las cantidades aplazadas, o la incomparecencia al acto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tendrá el carácter de explícita condición resolutoria del presente contrato.

En caso de incumplimiento del Comprador, la Promotora podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o ejercitar la condición resolutoria, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1.124 del Código Civil.

A estos efectos se entenderá válidamente realizada la notificación efectuada en el domicilio, señalado en la Estipulación Decimocuarta siguiente de este contrato, aun cuando la misma no fuera recibida por ausencia o negativa de la Adquirente.

En el caso de que la Promotora optare por el ejercicio de la condición resolutoria, ésta quedará, con carácter inmediato a partir de la notificación efectuada con arreglo al párrafo precedente, en plena disposición para la nueva venta de las Unidades Inmobiliarias y demás elementos, en su caso, identificados anteriormente.

### **SECCIÓN TERCERA.- DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN**

#### **QUINTA.- PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES**

El Proyecto de Ejecución redactado y aprobado por el Arquitecto que figura en la parte expositiva del contrato, está a disposición del Adquirente para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las Unidades Inmobiliarias en las oficinas de la Dirección Técnica, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad de la Promotora, para lo cual las partes concertarán la oportuna cita.

La Promotora se reserva el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución, sin que ello implique incumplimiento alguno por su parte.

#### **SEXTA.- ACTUACIONES DE LA PROMOTORA PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO**

La Adquirente conoce y acepta que, previamente a la entrega de las Unidades Inmobiliarias y, en su caso, con posterioridad a la misma, la Promotora deberá/podrá llevar a cabo las siguientes actuaciones libremente, para lo que se entiende apoderada por el comprador en los términos más amplios necesarios:

- 1) Otorgar en su propio nombre y derecho la modificación y/o subsanación de la Escritura Pública de la Obra Nueva, así como la Escritura de División Horizontal, incluyendo lo relativo a los estatutos de la Comunidad de Propietarios, realizando cuantos actos fueran necesarios y/o convenientes para el buen fin de la promoción o fueran exigidos por las autoridades competentes, todo ello en cualquier caso sin menoscabo de las Unidades Inmobiliarias objeto del contrato.
- 2) Constituir servidumbres en cualquiera de sus formas, así como constituir cualesquiera otros derechos reales que sirvan o sean necesarios para el buen fin de la promoción.
- 3) Introducir en la edificación aquellas modificaciones que fueran impuestas por la dirección técnica y/o de la obra, por necesidades jurídicas o por resolución administrativa, y solicitar y obtener modificaciones de la licencia que se otorgue, sin que ello implique incumplimiento alguno por su parte.
- 4) Asegurar la edificación mientras dure el proceso de construcción de conformidad con las exigencias legalmente vigentes.
- 5) Llevar por sí, o por otra persona en su nombre, la administración de la finca, hasta tanto se constituya formalmente la Comunidad de Propietarios.
- 6) Constituir Comunidad de Propietarios, y realizar cuantos actos sean necesarios para su inscripción, puesta en funcionamiento de órganos y en general, todas aquellas gestiones conducentes a tener operativa y válidamente constituida la Comunidad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública.
- 7) Cualquier otra actuación consecuente o relacionada con las anteriores o necesaria o conveniente para llevar a buen fin el desarrollo de la promoción.

#### **SEXTA BIS.- AUTORIZACIÓN PARA FORMALIZAR PRÉSTAMO HIPOTECARIO**



De conformidad con lo indicado en la parte expositiva de este Contrato, a esta fecha la Promotora no ha formalizado todavía préstamo hipotecario para la financiación de la Promoción Ona Residencial con garantía hipotecaria sobre las unidades que la configuran, , pero está a punto de hacerlo con la necesaria formalización de préstamo hipotecario con la garantía de las unidades que conforman la Promoción, por lo que el Adquirente y con la firma de este documento le autoriza expresamente para la formalización de dicho préstamo hipotecario, constituyendo como garantía del mismo las Unidades Inmobiliarias objeto de este Contrato o incluso la totalidad de la parcela sobre la que proyecta la promoción. Y a tales efectos el Comprador apodera expresamente a la Promotora para que otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas que considere oportunas, así como para redactar y/o modificar los estatutos de la Comunidad y su reglamento de régimen inferior si fuera el caso en la forma que estime conveniente, pero respetando siempre los pactos contenidos en el presente Contrato. Y el Adquirente se compromete a firmar cuantos documentos públicos o privados se precisen para ello a instancias de la Promotora.

En el caso que la Promotora formalizara préstamo hipotecario que gravara las Unidades Inmobiliarias objeto de este Contrato, y una vez inscrita dicha garantía como carga en el Registro de la Propiedad, vendrá obligada a comunicar a la Adquirente las condiciones de dicho préstamo hipotecario a efectos de su información cara a la posible subrogación por su parte al formalizar la escritura de compraventa.

En todo caso queda establecido que si el Adquirente, en el momento de formalización de la escritura de compraventa de las Unidades Inmobiliarias no quisiera subrogarse en el préstamo hipotecario que hubiera formalizado la Promotora, ésta vendrá obligada a cancelar la carga que pudiera pesar sobre las citadas Unidades Inmobiliarias, asumiendo todos los gastos que se derivasen de dicha cancelación.

#### **SÉPTIMA.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

La Promotora podrá, si lo estima oportuno, y según se refiere en la Estipulación sexta anterior, realizar todas las gestiones encaminadas a la plena constitución de la Comunidad de Propietarios, actuando conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, y entre otras, las siguientes:

- Modificación de los Estatutos iniciales.
- Contratación de suministros comunes (luz, agua, gas,...).
- Apertura de cuenta corriente de la Comunidad.
- Dotación de fondos para las primeras gestiones.
- Nombramiento de Administración.
- Constitución de los Órganos de la Comunidad y solicitud de CIF y trámites fiscales.
- Gestión de inscripción de la Comunidad de Propietarios.

La Adquirente se obliga a sufragar, a partir de la entrega de llaves con la formalización de la escritura de compraventa, el porcentaje de la cuota de la Comunidad de Propietarios que corresponda a las Unidades Inmobiliarias adquiridas y, caso de no haber sido constituida la

Comunidad de Propietarios, al pago de la parte de los gastos que proporcionalmente le correspondan.

## **SECCIÓN CUARTA- ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA**

### **OCTAVA.- ENTREGA Y ESCRITURA PÚBLICA**

#### **8.1 Otorgamiento de la escritura**

Una vez terminada la obra, y obtenida la licencia de primera ocupación, se procederá a la entrega de las Unidades Inmobiliarias (transmisión de la propiedad).

Hasta producirse el hito anteriormente mencionado, la Adquirente no podrá acceder a las obras de desarrollo del inmueble, en cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, por lo que la Promotora queda eximida de cualquier responsabilidad que se derivase del incumplimiento de esta prohibición expresa.

La entrega de llaves y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se realizarán simultáneamente. A tal efecto, la Promotora requerirá a la Adquirente para que, señalándole lugar, día y hora, se otorgue la escritura de compraventa correspondiente, en la Notaría de Valencia de Don Alfonso Maldonado Rubio. No obstante lo anterior, la Adquirente tiene derecho a la designación de la Notaría que desee dentro de la circunscripción en que se encuentre las unidades inmobiliarias objeto de este contrato, por lo que, si fuera distinta a la propuesta de la Promotora, deberá comunicarlo a ésta con una antelación mínima de quince (15) días a la fecha de prevista para el otorgamiento de escritura pública.

La incomparecencia de la Adquirente al otorgamiento de la escritura de compraventa o su negativa a la firma de la misma en las condiciones pactadas, por cualquier causa, en la fecha indicada, o el impago de la cantidad cuya entrega está prevista en el acto de otorgamiento de la misma, conforme a lo previsto en este contrato, o la imposibilidad de notificar a la Adquirente, por no acceder ésta a recibir las notificaciones o por haber modificado su dirección sin haberlo comunicado de forma fehaciente, facultarán a la Promotora para exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir i) el cumplimiento de este contrato y, por tanto, el abono correspondiente, o ii) la resolución de este contrato (con indemnización de los daños y perjuicios que, en su caso, se le hubieren ocasionado), que se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido de la Promotora, notificada mediante burofax o requerimiento notarial al efecto. A este fin se señala como domicilio de la Adquirente el que figura en la Estipulación decimocuarta de este contrato. En consecuencia se entenderá válidamente realizada la notificación de resolución efectuada en este domicilio, aun cuando la misma no fuera recibida por ausencia o negativa de la Adquirente.

#### **8.2 Penalización en caso de resolución por incumplimiento de la Adquirente**

Si la Promotora optase por la resolución basada en el incumplimiento de la Adquirente, la Promotora procederá en la siguiente forma:

- (i) Restituirá a favor de la Adquirente la cantidad resultante de aplicación de la siguiente formula:

$A - (50\% (A + B + C + D)) = \text{Cantidad a restituir}$

Donde:

A= Cantidades efectivamente entregadas por la Adquirente a la fecha en que opere la resolución

B = Cantidades no satisfechas cuyo pago hubiera vencido a la fecha en que opere la resolución

C = Intereses legales de las cantidades no satisfechas cuyo pago hubiera vencido a la fecha en que opere la resolución, aplicados sobre cada fecha de vencimiento

D = Gastos y Costas

- (ii) En el caso de que la Adquirente no compareciera a recibir la cantidad que le corresponda, por efectos de la resolución, la Promotora podrá proceder a la consignación Notarial de la liquidación a favor de la Adquirente, produciendo ésta efectos liberatorios para la Promotora.

En caso de que la Promotora optara por la resolución del Contrato conforme a lo previsto en los párrafos precedentes, quedará aquélla, con carácter inmediato, en plena disposición para la nueva venta de las Unidades Inmobiliarias, renunciando la Adquirente a cualesquiera acciones o reclamaciones frente a la Promotora.

Los intereses de demora en caso de impago o retraso en la comparecencia a la firma de la escritura pública, se devengarán diariamente conforme al interés legal del dinero más dos puntos. Estos intereses se devengarán a partir de la fecha en que aquella se produzca, sin necesidad de previa intimación. Asimismo, la Adquirente deberá abonar los gastos que se originen como consecuencia de su incumplimiento. La Adquirente deberá abonar estos gastos así como los intereses de demora aún en el caso en que la Promotora aceptara el pago con demora y no optara por la resolución.

#### **NOVENA.- DOCUMENTACION**

Además de los documentos entregados a la Adquirente en este acto, la Promotora se compromete a entregar junto a la firma de la escritura pública de compraventa información y documentación definitiva sobre las Unidades Inmobiliarias que se adquieren que legalmente sean exigibles.

#### **DÉCIMA.- GASTOS DE COMPRAVENTA**

Las partes acuerdan que de conformidad con el criterio establecido por la ley serán de cuenta del Comprador cuantos gastos e impuestos – incluido el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados - se deriven de la futura compraventa a realizar por las partes.

Por excepción, serán de cuenta de la Promotora, el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, así como los gastos de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal del Edificio, y los gastos derivados de las correspondientes inscripciones registrales de las fincas resultantes.

En cuanto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), se prorrateará en función de los meses del ejercicio fiscal transcurridos hasta el momento de otorgamiento de la escritura pública, de manera que será de cargo de la Promotora la parte correspondiente hasta el momento de dicho otorgamiento, y por cuenta de la Adquirente la parte proporcional del IBI desde la fecha de otorgamiento hasta el final del ejercicio.

#### **DÉCIMA BIS.- SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

En el caso que la Promotora formalizara un préstamo hipotecario para financiar la ejecución de esta Promoción, e informada la Adquirente sobre la posibilidad de subrogarse, con suficiente antelación a la formalización de la escritura de compraventa la Adquirente deberá comunicar a la Promotora:

- a) Si no se subroga en el préstamo hipotecario, en cuyo caso todos los gastos derivados de la cancelación de la carga hipotecaria serán de cuenta de la Promotora.
- b) Si decide subrogarse en el préstamo hipotecario, por lo que del importe que debe satisfacer en el momento de la firma de la escritura de compraventa se deducirá el importe de la subrogación asumida por el Adquirente. Y la Promotora queda autorizada a recibir de la entidad de crédito la cantidad correspondiente en que se subroga la compradora si no hubiera sido dispuesta por la promotora.

### **SECCIÓN QUINTA- GARANTÍAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **DECIMOPRIMERA.- RETRASOS EN LA ENTREGA**

La fecha estimada para la entrega de las Unidades Inmobiliarias es el mes de junio de 2024.

De superarse la fecha prevista para la entrega en más de tres (3) meses sobre la fecha estimada de entrega, se considerará que concurre un supuesto de retraso, siempre que la demora no sea motivada por causas de fuerza mayor o por causas ajenas a la voluntad de la Promotora, entre las que se encuentra la demora en la concesión de la licencia de primera ocupación por las autoridades competentes y/o el retraso imputable a las empresas suministradoras de electricidad, agua y telefonía.

Si se produjera un supuesto de retraso en la entrega según lo previsto en el párrafo anterior, la Adquirente podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo en tal caso a la Promotora una prórroga adicional de como mínimo tres meses (sin que ello implique incumplimiento por parte de la Promotora y, por tanto, sin que proceda indemnización o compensación alguna a favor de la Adquirente), o por la resolución del contrato. A tal efecto la Adquirente tendrá un plazo de quince (15) días, a contar desde aquél en que se haya verificado el retraso, en el que tendrá que manifestar su determinación al respecto por escrito a la Promotora, conforme se define en el apartado de comunicaciones. En caso de optar por la prórroga, la Adquirente, cada tres meses, volverá a tener la posibilidad de optar por una nueva prórroga o por la resolución, en las mismas condiciones. La falta de comunicación al respecto significará una prórroga tácita en los plazos y condiciones indicados.

En caso de que la Adquirente optara por la resolución del contrato, la Promotora procederá a la devolución de todas las cantidades entregadas, más los intereses legales de estas cantidades incrementados en [dos (2)] puntos básicos desde la fecha en que debía haberse entregado, cantidad que se determina como indemnización por todos los daños y perjuicios y sin que, en consecuencia, nada más tenga que reclamar a la Promotora.

#### **DECIMOSEGUNDA.- DEFECTOS EN LA EDIFICACIÓN**

Efectuada la entrega, o con anterioridad a la misma, y una vez terminadas las Unidades Inmobiliarias, la Promotora solicitará a la Adquirente que, en el menor plazo posible, y preferiblemente en el plazo de quince (15) días desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas en los acabados de las Unidades Inmobiliarias para facilitar su pronta reparación, sin que ello suponga merma alguna de los derechos que a la Adquirente le otorga la Ley de Ordenación de la Edificación, y cualquier otra norma de aplicación.

A estos efectos, se hace constar que la Ley de Ordenación de la Edificación señala los siguientes plazos temporales sobre los que se tiene responsabilidad, que son los siguientes:

Plazo	Daño Material Cubierto	Responsable directo
Un año	Vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.	Constructor
Tres años	Daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad.	Promotora Dirección Facultativa Proyectista
Diez años	Daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.	Promotora Constructor Dirección Facultativa

#### **SECCIÓN SEXTA- VARIOS**

#### **DECIMOTERCERA- PROTECCIÓN DE DATOS**

A los efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de aplicación, la Promotora informa al Comprador que los datos recogidos con ocasión de la suscripción del presente documento serán incluidos en ficheros automatizados de datos de carácter personal creados y mantenidos bajo la responsabilidad de la Promotora, con domicilio en Valencia, calle Felip María Garín, 4 B, con C.I.F. A96469242.

Tales datos se recogen para la finalidad propia del presente contrato. Y en este sentido dado que la empresa comercializadora de la promoción es la empresa Valgesco (provista de CIF B98494230 y domiciliada en C/ Garrigues 2 puerta 15 de Valencia, el Comprador autoriza a la Promotora para que le ceda sus datos personales a efectos de dar cumplimiento al encargo de comercialización.

La Promotora se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y adoptará todas las medidas técnicas y de seguridad para asegurar la confidencialidad de dichos datos, así como evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, habida cuenta en todo momento del estado de la tecnología.

El Comprador podrá ejercer de forma gratuita los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos previstos en la Ley, dirigiendo una comunicación a la Promotora a través de la dirección de correo electrónico [v.orenga@aic2020.es](mailto:v.orenga@aic2020.es).

### **DECIMOTERCERA BIS.- PREVENCIÓN BLANQUEO CAPITALES**

La Promotora podrá requerir al Adquirente, en cualquier momento, la acreditación de los siguientes extremos, a) objeto de dar cumplimiento o lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo:

- a) La identidad de los intervinientes en la operación (futuros propietarios de la Vivienda, así como de otros intervinientes en la misma tales como representantes legales, o titulares reales que participen en la operación).
- b) La actividad profesional o empresarial de los intervinientes o, en su caso, los recursos económicos de los que dispone (fuente de ingresos que percibe, sea de índole profesional, empresarial o de otro tipo).
- c) El origen lícito de los fondos, entendiendo por tal la fuente que ha generado dichos fondos, así como la disposición de estos en el tiempo por parte del Comprador.
- d) El medio de pago a través del cual se satisfará el precio y la disposición, de forma previa a lo formalización de lo operación, de dichos fondos en cuenta bancaria abierta a nombre del Comprador. No se admitirá el uso de efectivo como medio de pago.

Asimismo, el Adquirente se obliga expresamente a facilitar a la Promotora cualesquiera documentos e información adicional o de seguimiento que este le solicite entre la fecha del presente contrato y la fecha de otorgamiento de lo escritura pública de compraventa a los efectos de cumplir con dicha Ley y la normativa que resulte aplicable en cada momento en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en particular, con los medidas de seguimiento continuo a la relación de negocios.

En el supuesto de no aportación por el Comprador de la documentación e información referida en la presente cláusula, o en el supuesto de que, habiéndola aportado, la misma no fuera suficiente a juicio de la Promotora para cumplir con sus obligaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del Terrorismo, la Promotora podrá resolver el presente contrato, sin que el Comprador pueda exigirle ninguna responsabilidad

con motivo de dicha resolución, más allá de la devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta del precio.

#### **DECIMOCUARTA.- COMUNICACIONES**

Todas las notificaciones que deben enviar las partes en virtud del presente contrato, se realizarán, vía burofax o por cualquier otro medio que permita dejar constancia cierta del envío y contenido, a las siguientes direcciones:

Por la Promotora:

Departamento Administración

Domicilio social de la compañía, actualmente C/ Felip María Garín, 4 B , C.P 46021-Valencia,

Tfn: 963155610

e-mail: [v.orenga@aic2020.es](mailto:v.orenga@aic2020.es)

Por la Adquirente:

Calle María Guerrero 31-33, 2ºC (CP 50009) en ZARAGOZA y teléfono 676842184

Email: [mlopez2011@hotmail.es](mailto:mlopez2011@hotmail.es)

Las partes podrán modificar las direcciones citadas notificándolo de la manera antedicha a la contraparte con tres (3) días de antelación, teniendo vigor dicha notificación desde el día siguiente a su recepción. En caso de no notificar el cambio de las direcciones o datos citados se entenderá como válidamente notificada en la dirección y datos que aquí constan.

#### **DECIMOQUINTA.- UNIDAD DE DOCUMENTO**

El presente Contrato, otorgado por duplicado, pasa a regir la relación contractual entre las partes, produciendo efectos extintivos respecto de cualquier otro relativo al mismo objeto desde el momento de la firma del presente.

#### **DECIMOSEXTA.- JURISDICCION.**

Para cualquier cuestión que pudiera surgir entre las partes, como consecuencia de lo pactado en este contrato, su desarrollo o resolución, ambas partes con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de València.

Y en prueba de conformidad, los contratantes firman el presente contrato, en todas sus hojas, por duplicado, y a un sólo efecto, en la fecha y lugar que figura en el encabezamiento.

**LA PROMOTORA**

Fdo. D. Salvador Pons Frigols

**LA ADQUIRENTE**

Fdo D. Carlos Gomez Martinez

Fdo. Dña. Marina López Lafuente



ANEXO 1 LICENCIA DE OBRAS

Expediente nº 2329/2021

IMMOBILIÀRIA MEDITERRÀNIA ÀTICA, S.A  
[virginia.orenga@aicequip.es](mailto:virginia.orenga@aicequip.es)

## NOTIFICACION

Mediante la presente, le notifico que en el acta de la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día **9 DE NOVIEMBRE DE 2022**, consta el siguiente acuerdo, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta, de conformidad con lo previsto en el artículo 206 del Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y que dicho acuerdo dice:

### 8. EXPEDIENTE Nº 2329/2021. AUTORIZACIÓN PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE 2 EDIFICIOS DE 49 VIVIENDAS, PISCINA Y APARCAMIENTO EN SOTANO SITO EN CALLE RENCH 3 Y CAMINO CAPICORP 3.

Vista la propuesta del concejal delegado de Urbanismo de fecha 8 de noviembre de 2022, que dice:

Visto que con fecha 09 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno Local autorizó licencia urbanística a IMMOBILIÀRIA MEDITERRÀNIA ÀTICA, S.A., previa a la ejecución de obras consistentes en la construcción de 2 EDIFICIOS CON 49 VIVIENDAS, URBANIZACIÓN INTERIOR CON PISCINA Y UNA PLANTA SÓTANO DE APARCAMIENTOS EN CL RENCH 3 y CM CAPICORP DE 3, con referencias catastrales 8185903BE6588N0001TP - 8185902BE6588N0001LP, conforme a Proyecto Básico, sin visar, redactado por los Arquitectos, Carlos Ortega, Aleksandra Mrdja, Andrés Puertas, Gabriel Doménech y Marta Carratalá, Colegiados nº 4.736, nº 5.507, nº 7.948, nº 8.473 y nº 14.202, respectivamente, presentado el 16/02/2022 (proyecto que anula y sustituye a todos los anteriores), y los documentos presentados el 18/02/22 (que anulan y sustituyen a los mismos presentados con anterioridad), de acuerdo con lo informado por el Arquitecto municipal, sujeta, entre otros, a los siguientes condicionantes:

d) El inicio de las obras requiere la correspondiente **autorización previa**. Deberá presentarse, entre otros:

- Proyecto de Ejecución Visado con indicación expresa de que se ajusta y desarrolla al proyecto básico presentado, Estudio Seguridad y Salud, pliego de condiciones etc.
- Justificante Registro IVACE de la certificación energética en la fase proyecto.
- Informe de las empresas suministradoras.
- Informe de validación gráfica catastral con la superficie de parcela que se indica en proyecto, resultado de las alineaciones oficiales previstas en el PGOU, que sirve de base para el cómputo de la edificabilidad y ocupación de la edificación.

Visto que por Decreto de Alcaldía 2022-0296, de fecha 09/04/2022, se resuelve rectificar los errores materiales, de hecho o aritméticos advertidos en el acuerdo de licencia urbanística referido con anterioridad.

Visto que con fecha 13 de mayo de 2022, AIC EQUIP SL, en nombre y representación de INMOBILIARIA MEDITERRANIA ATICA SA, ha presentado escrito acompañado de



Proyecto de Ejecución, con visado 2022/587-1, redactado por los Arquitectos Carlos Ortega, Aleksandra Mrdja, Andrés Puertas, Gabriel Doménech y Marta Carratalá, Colegiados nº 4.736, nº 5.507, nº 7.948, nº 8.473 y nº 14.202, respectivamente, que desarrolla el Proyecto Básico que sirvió para la concesión de licencia de obras.

Resultando que con fecha 24 de mayo de 2022, se emite informe del Arquitecto municipal del Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, en sentido favorable, a la autorización del Proyecto de Ejecución, así como la ejecución e inicio de las obras de CONSTRUCCIÓN DE 2 EDIFICIOS DE 49 VIVIENDAS, PISCINA Y APARCAMIENTO EN PLANTA SÓTANO, EN CL RENCH 3 y CM CAPICORP DE 3, con referencias catastrales 8185903BE6588N0001TP - 8185902BE6588N0001LP, con el contenido siguiente:

**"SE INFORMA:**

**PRIMERO.** *El técnico que suscribe considera las modificaciones observadas en el proyecto Básico y Ejecución Visado como modificaciones NO sustanciales del proyecto Básico con el que se obtuvo licencia de construcción, y se ajusta al Planeamiento municipal.*

**SEGUNDO.** *En consecuencia a lo expuesto, y revisado el proyecto Básico y de Ejecución para la construcción de 2 edificios con 49 viviendas urbanización interior con piscina y una planta sótano de aparcamiento en R.C. 8185903BE6588N0001TP - [8185902BE6588N0001LP](#), redactado por los arquitectos Carlos Javier Ortega Gimeno, Aleksandra Mrdja Sasic, Gabriel Doménech Bardisa, Andrés Puertas Cabot, y Marta Carratalá Galán, con fecha visado proyecto 13/05/2022 y nº visado 2022/587-1, presentado con RE-1334 el 13/05/2022; el técnico que suscribe informa que desarrolla el proyecto básico con el que se obtuvo licencia de construcción, no realizando modificaciones sustanciales sobre el mismo, por lo que se ajusta a las prescripciones previstas en el Plan General y con el resto de Normativa urbanística vigente y cualquier otra Legislación sectorial concurrente.*

**TERCERO.** *El presente informe mantiene los condicionantes que figuran en el acuerdo de concesión de licencia de obras.*

**CONCLUSIÓN DEL INFORME TÉCNICO:**

*De lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe con las observaciones realizadas y sin perjuicio del correspondiente informe jurídico, considera que procede informar FAVORABLEMENTE el inicio de Obras solicitada.*

*Lo que se informa para su conocimiento y efectos."*

Resultando que en fecha 18 de octubre de 2022, se ha elevado a escritura pública la cesión y aceptación de viales, autorizada ante el Notario, D. Rafael Rivas Andrés, bajo el número mil ciento sesenta de su orden de protocolo.

Considerando que la Legislación aplicable es la siguiente:

— Los artículos 232 y siguientes del Texto Refundido de la LOTUP, con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022.

— Los artículos 2, 10, 11, 26 a 30 y disposición adicional tercera de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

— El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.



— El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

— Las Normas Urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 8 de julio de 1998 (B.O.P. 1-09-98).

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que procede la ejecución de las obras autorizadas por ser conforme con la ordenación urbanística aplicable y con la licencia concedida, procediendo su resolución a la Alcaldía de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, si bien dicha atribución está delegada en la Junta de Gobierno Local, según Decreto de Delegación de Atribuciones de fecha 18 de junio de 2019.

Por todo lo expuesto, y emitido informe por el TAE de Urbanismo, a los miembros de la Junta de Gobierno Local, se eleva la siguiente Propuesta de Acuerdo:

**PRIMERO.** Autorizar el Proyecto Básico y de Ejecución, con visado 2022/587-1, presentado por IMMOBILIÀRIA MEDITERRÀNIA ÀTICA, S.A., que desarrolla el Proyecto Básico que sirvió para la concesión de licencia de obras por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 09 de marzo de 2022, así como el inicio y ejecución de las obras consistentes en obras de CONSTRUCCIÓN DE 2 EDIFICIOS DE 49 VIVIENDAS, PISCINA Y APARCAMIENTO EN PLANTA SÓTANO, EN CL RENCH 3 y CM CAPICORP DE 3, con referencias catastrales 8185903BE6588N0001TP - 8185902BE6588N0001LP, de conformidad con lo dispuesto en el Informe del Arquitecto municipal.

**SEGUNDO.** Advertir a la persona interesada que deberá dar cumplimiento a los **condicionantes** que figuran en la concesión de licencia de obras, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 09 de marzo de 2021, entre los que figuran los siguientes:

- a) Previamente a la concesión de licencia se requiere el afianzamiento del 10% del coste de las obras de urbanización necesarias para completar las infraestructuras existentes, en la cuantía de 4.976,71 €, determinada según Informe de Infraestructuras del Ingeniero técnico municipal (**depositadas**).

Las obras de urbanización se ajustarán, en todo caso, a lo indicado por el Ingeniero técnico municipal en su informe de fecha 01-03-22, y en particular:

- Las obras de urbanización se ajustarán a la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización, ejecución de zanjas y reposición de infraestructuras.
- Las acometidas a la red general de saneamiento se realizarán mediante un conducto de doble capa, lisa la interior y corrugada la exterior de DN 160 y rigidez nominal mínima SN8 como mínimo. La conexión se realizará directamente a pozo de registro.

Las arquetas de registro deberán ubicarse en propiedad privada, bajo ningún concepto se situarán en la vía pública.

Una vez realizada la acometida y antes de proceder al relleno de la zanja, se notificará a los Servicios Técnicos Municipales que procederán a su revisión.

Dicha acometidas serán propiedad del promotor, por lo que el mantenimiento y reparaciones de éstas serán a costa del propietario.

- Las acometidas a la red general de saneamiento, siempre y cuando sea posible, discurrirán por debajo de todos los servicios existentes en la acera.
- Las tapas de los pozos serán D-400 y estarán certificadas por entidad homologada, se



propone el modelo Rexess 2.

- Dado que el Camí del Campament Jaume I y la calle Colón carecen de red separativa, las aguas de pluviales se verterán directamente a la vía pública por debajo de la acera. En el interior de la parcela y antes de la arqueta de toma de muestras se realizará un pozo drenante.
- La acera de la calle Colón ira reduciendo su anchura para mantener como mínimo un ancho de 6 metros de calzada como mínimo.
- En la acera de la calle Colón se instalará un punto más de alumbrado de idénticas características a los descritos en proyecto.
- Dado que las aceras tienen una anchura de 2 metros como máximo, el vado de peatones se realizará en toda la acera y se señalizará mediante una franja de 0,60 m de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal que será como mínimo igual al ancho de la acera (2 metros) y nunca inferior a 1,8 metros. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,8 m de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones. La pendiente se resolverá con un plano inclinado de pendiente no superior al 8%, de acuerdo con lo indicado en la Orden VIV/561/2010, modificada por la Orden TMA/851/2021.
- Cuando la alineación de la acera pierda la referencia de la fachada del edificio a construir, se colocará pavimento táctil indicador de dirección de 0,4 m de anchura, en sentido longitudinal a la alineación.
- No se permiten vados de acceso de vehículos a las viviendas, estos se solucionarán mediante la colocación a toda la longitud de la acera de un bordillo remontable modelo C9H 05/25\*20\*50 de Herarbo o similar.
- La rigola será de hormigón de 05\*20\*50 de la empresa Herarbo o similar.
- En caso de necesitar suministro de agua contra incendios, será necesario la realización de una acometida independiente, la cual se ubicara en fachada con acceso directo a vía pública.
- Cualquier obra no prevista en el proyecto de urbanización y que se deba llevar a cabo como consecuencia de nuevas especificaciones técnicas de las empresas suministradoras, serán a cuenta del promotor.
- Durante el desmontaje y montaje de la línea eléctrica aérea de baja tensión, se deberá garantizar el suministro a las viviendas afectadas.

**b) Deberán cumplirse los siguientes plazos:**

- Comienzo antes de, **2 MESES.**
- Duración de las obras, **18 MESES.**
- Parada máxima no obligada, **1 MES.**
- Del **1 de julio al 15 de septiembre**, se realizarán los actos de uso, transformación y edificación, entre las **9 y las 14 horas** y entre las **17 y las 20 horas**, quedando prohibidas en el resto de tramos horarios. No obstante, lo anterior, quedan **prohibidos** cualesquiera actos de uso, transformación y edificación, **entre los días 1 y 31 de agosto**. Quedan exceptuados de esta prohibición los pequeños trabajos que no produzcan ruidos ni molestias a los vecinos.

**c) De la licencia se dará cuenta al Registro de la Propiedad, considerando la edificabilidad del proyecto. La escritura de obra nueva establecerá el uso común de los espacios libres de planta baja y el aparcamiento de la planta bajo rasante del conjunto de las parcelas.**

**d) El inicio de las obras requiere la correspondiente autorización previa. Deberá presentarse (presentado), entre otros:**



- Proyecto de Ejecución Visado con indicación expresa de que se ajusta y desarrolla al proyecto básico presentado, Estudio Seguridad y Salud, pliego de condiciones etc.
  - Justificante Registro IVACE de la certificación energética en la fase proyecto.
  - Informe de las empresas suministradoras.
  - Informe de validación gráfica catastral con la superficie de parcela que se indica en proyecto, resultado de las alineaciones oficiales previstas en el PGOU, que sirve de base para el cómputo de la edificabilidad y ocupación de la edificación.
- e) En el proyecto VISADO se detallará entre otros:
- Anexo justificativo del Decreto 65/2019 de 26 de abril, del Consell, por el que se regula la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
  - Se describirán las características técnicas de conexión y acometidas entre otras de la red de energía eléctrica, según el art. 3.13 del PGOU.
  - La piscina cumplirá las condiciones establecidas en el CTE DBSUA-6.
  - Cualquier intervención sobre la vía pública y apertura de zanjas sobre la misma, requerirá de la correspondiente licencia y de la autorización previa.
  - El presupuesto se desarrollará acorde a la base de datos IVE aprobada en el momento de su redacción o acorde al mercado actual, incluyendo la urbanización interior de la parcela y la piscina.
- f) Se tendrá en consideración que en relación a un CT, se advierte que en caso de requerirse cesión o segregación de la parte de parcela ocupada objeto del proyecto, la parcela resultante que resulte modificada del proyecto, no incluiría esta superficie a efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación. Además, en caso de realizarse edificación computará a efectos de edificabilidad, ocupación y cumplirá el resto de parámetros urbanísticos exigibles.
- g) El conjunto edificatorio, con la planta sótano comunitaria, se trata como una única edificación con división horizontal, debiendo cumplir lo establecido en la legislación de propiedad horizontal.
- h) Las zonas exteriores cubiertas de la planta baja de uso comunitario/público cumplirán lo establecido en el art. 5.26.4 y 5.21 del PGOU. Las terrazas abiertas y circulación abierta de la última planta indicada en proyecto no se cubrirán por forjado de techo en aplicación al art. 6.21.10.c del PGOU.
- i) Las construcciones sobre la altura de cornisa cumplirán lo establecido en el art. 5.43 del PGOU.
- j) El cerramiento de la parcela en el linde frontal y MEDIANEROS tendrá una altura máxima de 2,50m desde la cota natural del lindero existente en todos los puntos en ambos lados del linde, con 1m de altura máximo macizo y el resto tratamiento diáfano con cierre vegetal en cumplimiento de lo establecido en el art. 6.20 del PGOU.
- k) El pavimento piso de las plantas bajas del edificio, pavimento piso de zonas exteriores, acabado de piscina y cara superior de ornamentos de jardín no podrá establecerse con una variación absoluta superior a +/-2m con relación a la cota natural del terreno existente inicial en todos los puntos; y a una cota no superior a 1,20m sobre la cota de referencia, en aplicación al art. 5.29 y 5.34 del PGOU.
- l) Se cumplirán los condicionantes informados en el informe técnico emitido por el Ingeniero técnico Municipal de la actividad del Garaje. Junto al proyecto Básico y de Ejecución que se aportará para la autorización de inicio de obras, será acompañado por anexo de proyecto de actividad firmado por técnico competente.
- m) Cualquier intervención sobre la vía pública y apertura de zanjas sobre la misma, requerirá de la correspondiente licencia y de la autorización previa, y se cumplirán los condicionantes





del informe emitido por el Ingeniero Municipal según anexo de proyecto de urbanización, y en todo caso, la parcela cumplirá la condición jurídica de solar prevista en el PGOU.

- n) En cumplimiento del art. 6.15 del PGOU, previa sustitución de edificaciones existentes en esta zona, no previstas inicialmente en proyecto de reforma y ampliación, en caso de modificarse en la ejecución de la obra, será necesaria previamente inspección de los Servicios técnicos municipales, que establecerán, si procede, que elementos tipológicos tradicionales de las mismas deberán ser preservados e integrados en la futura edificación
- o) La instalación de andamios de fachada (todos los tipos), montacargas y otros medios auxiliares de elevación de materiales etc., requerirán Certificados Técnicos de Instalación elaborados por técnico competente visado por el colegio profesional correspondiente y en el que conste la descripción, tipo y características de las instalación y medidas de seguridad y salud. Se aportará seguro de responsabilidad civil frente a terceros (daños en personas u objetos), según ordenanza fiscal municipal.
- p) La instalación de grúa-torre requerirá la correspondiente autorización.
- q) Sobre condiciones de reposición de infraestructuras, procede informe anexo del Técnico Municipal. En particular:
  - a. Se requiere de fianza/aval, en garantía de que los residuos serán depositados en vertedero autorizado, y de la correcta reposición de infraestructuras (**depositadas**)
  - b. Los residuos inertes precedentes de las excavaciones se depositarán en vertedero autorizado. Para la devolución del aval de Obras será preciso justificar el lugar donde se han vertido dichos residuos. Si no existiera tal justificante, NO se devolverá el citado aval. Volumen aproximado según mediciones a justificar a este Ayuntamiento: Se valorará cuando se autorice el inicio de las obras.
  - c. Deberán reponerse las infraestructuras y urbanización afectadas con las mismas características que las ya existentes, teniendo en cuenta lo establecido en la Ordenanza reguladora de las Obras de Urbanización, ejecución de zanjas y reposición de infraestructuras del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert (BOP nº 40 del 03/04/2003), y el art. 3.13 del PGOU.
  - d. La fianza será devuelta una vez transcurra el plazo de garantía a contar desde la presentación en el Ayuntamiento del correspondiente certificado final de obras o del acta de recepción provisional de la obra. El plazo de garantía, salvo vicios ocultos, se fija en un año, durante el cual el titular de la licencia responderá de la conservación y entretenimiento de la obra
- r) Previa Licencia de 1ª ocupación deberá finalizarse y recibirse por el Ayuntamiento todas las obras de urbanización y reposición de Infraestructuras en correctas condiciones de puesta en servicio.

**TERCERO.** Aprobar la liquidación fiscal por importe de 108.652,77 € en concepto de ICIO, ya ingresado.

**CUARTO.** Aprobar la liquidación fiscal complementaria por importe de 1.636,48 € en concepto de tasas administrativas, ya ingresado.

**QUINTO.** Remitir a la persona interesada el cartel de la licencia, advirtiéndole que deberá colocarlo en lugar visible en la obra, y siempre antes del comienzo de la ejecución de las mismas.

**SEXTO.** Advertir a la persona interesada que, para la ocupación de vía pública, **deberá delimitar la zona de actuación de las obras y vallar** de acuerdo con las Normas y Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras según RD 1627/97, de 24 de octubre.

En todo caso, cuando se vayan a realizar las obras y se vaya a **ocupar la vía pública**, se



comunicará con tres días de antelación al inicio de éstas, el corte parcial de la calle o acera correspondiente, a la **Policía Municipal**. Si fuera necesaria la apertura de zanjas en vía pública requerirá la correspondiente licencia.

Todo ello sin perjuicio de la obligación de liquidar, en tal caso, la correspondiente tasa administrativa por ocupación de vía pública.

**SÉPTIMO.** Dar traslado a la persona interesada de este acuerdo, significándole que contra el acto anteriormente transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponer RECURSO DE REPOSICIÓN ante esta Junta de Gobierno Local, en el plazo de UN MES contado desde el día siguiente al de la notificación, o alternatively, RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Castellón, en el plazo de DOS MESES, contados a partir del siguiente al del recibo de esta notificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio. Ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con superior criterio, acordará.

El presidente somete a votación la propuesta, la cual se aprueba por unanimidad.

De lo que le doy traslado, a los efectos legales oportunos, con indicación de los recursos procedentes, arriba indicados.

**En Alcalà de Xivert, en fecha al margen  
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**



Cód. Validación: 79NMU9YW4D6D6LTZ5Y4465GC | Verificación: <https://alcaladexivert.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7



ANEXO 2      MEMORIA DE CALIDADES

# ECOSISTEMA EXTERIOR, CONFORT INTERIOR

## ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

Forjados bidireccionales y pilares de hormigón armado. Muros y zapatas de hormigón armado.

## FACHADA

Fachadas de ladrillo revestida con acabado enfoscado tipo monocapa.

## CUBIERTAS

Cubierta plana tipo invertida con formación de pendientes, impermeabilización con doble tela asfáltica y aislamiento térmico con placas rígidas de poliestireno extruido, Transitable acabado con baldosa cerámica en terrazas de uso privativo, y acabado con grava lavada en zonas comunes de ubicación de equipos de aire acondicionado.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio anodizado lacado con rotura de puente térmico de aluminio lacado o PVC, de apertura batiente o correderas según planos. Acristalamiento con doble vidrio termoacústico con cámara de aire deshidratada tipo "Climalit". Persiana enrollable.

## TABIQUERÍA

Placas de yeso laminado fijadas mediante perfilera metálica con aislamiento termoacústico interior de lana mineral. En zonas húmedas las placas serán del tipo hidrófugo. La separación entre viviendas, y entre viviendas y zonas comunes, se realizará mediante hoja de ladrillo fonoresistente, trasdosadas con placas de yeso laminado.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de acceso con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje acabado liso blanco. Puertas de paso de MDF lacadas.

Armarios modulares empotrados equipados con estante y barra de colgar. Puertas abatibles o correderas, según planos. Los herrajes, manillas y tiradores serán de aluminio con acabado inoxidable mate.

## PAVIMENTOS

Pavimento general de la vivienda de gres porcelánico. Zonas comunes y peldaños de escaleras con baldosas de gres cerámico o piedra caliza. Urbanización exterior con hormigón lavado o impreso. Soleras en sótano con hormigón fratasado que alcanzará a trasteros y cuartos de instalaciones.

## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

En baños y cocinas en recinto propio, alicatado con piezas de cerámica. En cocinas integradas se revestirá el frente entre mueble alto y encimera con el mismo material que ésta. Zonas de techos de yeso laminado, liso o desmontables según requerimiento de instalaciones. Dormitorios y estancias forjado enlucido. Pintura plástica lisa en paredes y techos. Elementos metálicos galvanizados sin pintar o con esmalte previa imprimación wash primer.

## MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINA

Cocinas con muebles altos y bajos. Equipamiento incluido: campana extractora, encimera vitrocerámica y horno eléctrico; lavavajillas y fregadero de un seno con grifería monomando de bajo caudal.

## ARMARIO DE LIMPIEZA

Equipo para ACS y toma para lavadora. Espacio para útiles de limpieza y mantenimiento de la vivienda.

## SANITARIOS Y EQUIPAMIENTO DE BAÑOS

Alicatado liso con pared decorativa tipo mosaico o relieve. Sanitarios de porcelana blanca. Lavabo sobre mueble y espejo. Plato de plato de resina y mampara fija.

## TRASTEROS EN SÓTANO

Dotación de un trastero por plaza de estacionamiento. Puerta de chapa de acero galvanizado. Lámparas LED.

## ZONAS COMUNES

Espacio libre de uso común ajardinado y con pinada preexistente. Piscina comunitaria y área de solárium. Zona de juegos infantiles. Rampa de acceso a sótano y puertas de

paso vehicular de apertura automática mediante mando a distancia. Aparcamiento de bicicletas a razón de una plaza por vivienda, ubicada a nivel de planta baja, fácilmente accesible desde vía pública.

## INSTALACIONES

**Agua caliente sanitaria:** centralita individual de aerotermia para control y gestión del agua caliente sanitaria.

**Climatización:** instalación de aire acondicionado frío-calor con bomba de calor por conductos con rejillas de impulsión en estar-comedor y dormitorios. Termostato ambiente en salón.

**Ventilación:** Sistema de ventilación mecánica.

**Electricidad y telecomunicaciones:** grado de electrificación elevado. Dotación de Red Digital de Servicios Integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable y se dispondrá de instalación recepción de televisión analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salón y dormitorio principal. Videopuerto automático. Preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente. Iluminación en zonas comunes con tecnología LED.

**Fontanería y saneamiento:** tuberías de polietileno reticulado aislado y red sanitaria de PVC tipo insonorizado en baños. Aparatos sanitarios color blanco: lavabo, inodoro y plato de ducha. Griferías monomando de bajo caudal. Riego por goteo automático y aspersión.

**Ascensores:** con acceso desde todas las plantas de viviendas y garaje, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

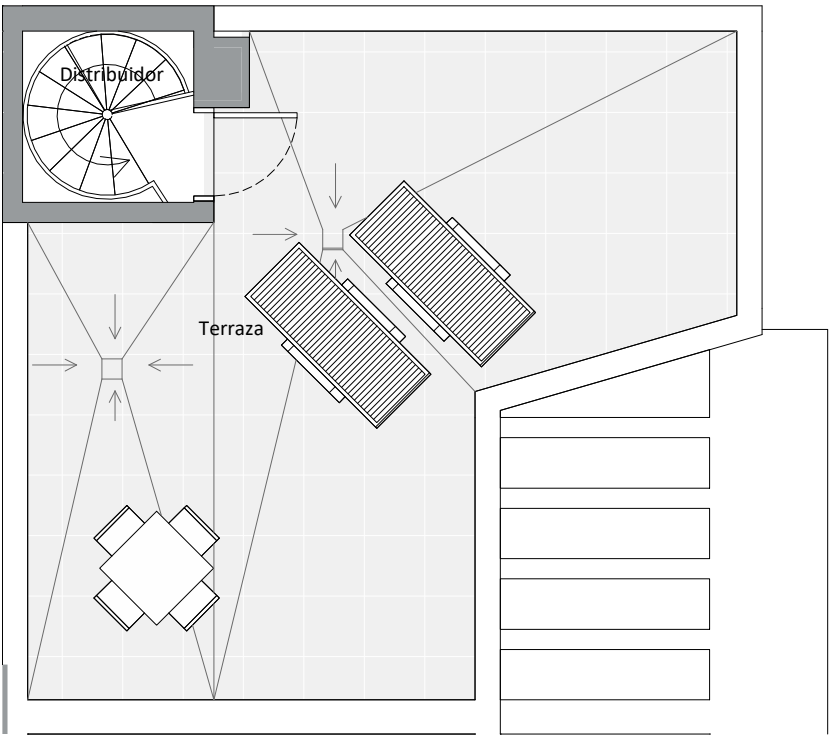
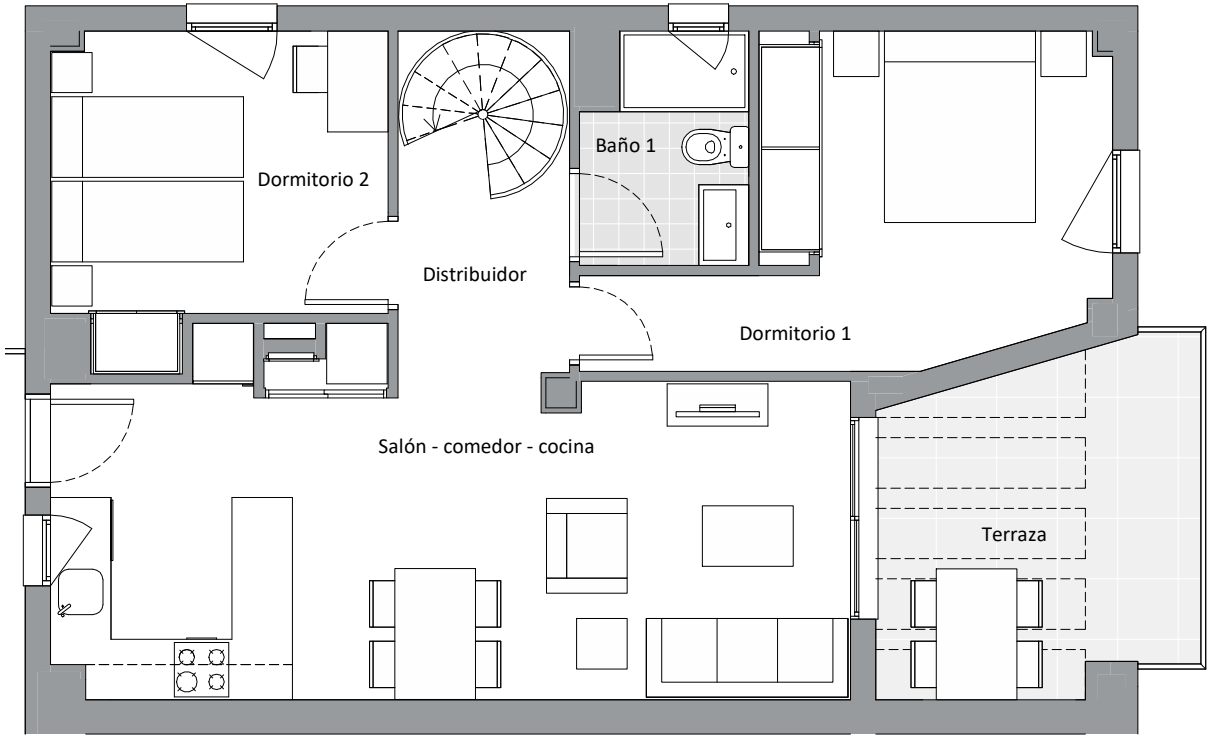
*NOTA: La presente Memoria de Calidades podría sufrir modificaciones por decisiones técnicas, por exigencias normativas o por resoluciones de la Administración Pública.*

ANEXO 3      PLANOS VIVIENDA, GARAJE Y TRASTERO



Calle Colón, 2 y Calle Campament Jaume I, 3  
Alcossebre. Alcalá de Xivert. Castellón

49 Viviendas,  
Zonas comunes,  
piscina, garaje y  
trasteros.



Planta segunda - Puerta E - 2D

Salón - comedor - cocina	25.38 m² u
Dormitorio 1	12.86 m² u
Dormitorio 2	9.86 m² u
Baño 1	3.59 m² u
Distribuidor	6.12 m² u

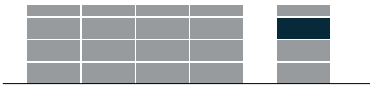
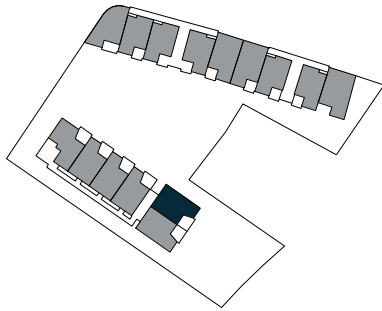
Distribuidor	2.89 m² u
--------------	-----------

Superficie construida	72.02 m²
-----------------------	----------

Superficie de terraza/ terrace superior	50.82 m²
--	----------

Superficie total	122.84 m²
------------------	-----------

Superficie construida con comunes	94.62m²
--------------------------------------	---------



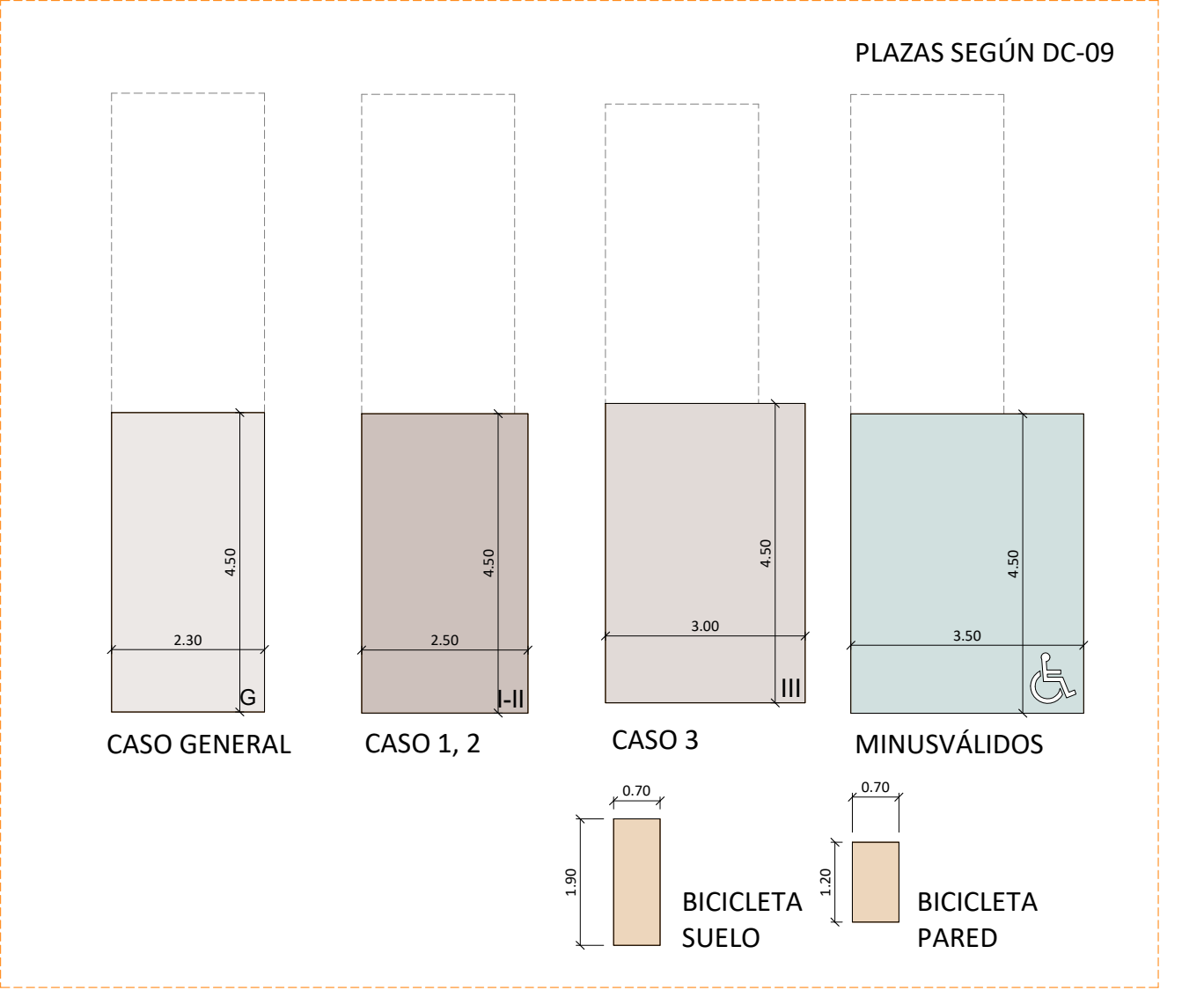
Proyecta:  
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

Plano orientativo, que no constituye documento contractual, sujeto a modificaciones por exigencias, administrativas, técnicas o jurídicas derivadas de la obtención de las licencias y permisos reglamentarios, así como por necesidades constructivas o de diseño derivadas de la dirección de obra. Las superficies tienen carácter provisional hasta la obtención de la licencia de primera ocupación. El amueblamiento, jardinería y mobiliario urbano son ficticios teniendo validez únicamente a efectos decorativos.

Promueve:  
**mediterrània  
àtica**

Comercializa:  
**VALGESCO**  
HÀBITAT MEDITERRÀNEO







Ref: 20078PE - AP01

Plano: Arquitectura en planta.  
Planta sótano

Formato:

Escala: 1/150

Fecha: Abril 2022

Sustituye:

**20078PE**  
**Proyecto Ejecución 49 Viviendas, zonas comunes y aparcamiento**  
Calle Colón, 2 y Calle Campament Jaume I, 3  
Alcossebre. Alcalá de Xivert. Castellón

Arquitectos

Carlos Ortega Gimeno  
Aleksandra Mrdja Sasic

Andrés Puertas Cabot  
Gabriel Domenech Bardisa  
Marta Carratalá Galán



Promotor:

**mediterrània àtica**

**ANEXO 4      PROYECTO DIVISION HORIZONTAL Y ESTATUTOS**

**CS**

**CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**OTORGANTE: "INMOBILIARIA MEDITERRANIA ATICA, S.A."**

=====

**NUMERO**

**EN VALENCIA, a**

Ante mí, **ALFONSO MALDONADO RUBIO**, Notario de esta Capital  
y de su Ilustre Colegio,-----

**COMPARECE**

**DON JUAN BAUTISTA AÑÓN GÓMEZ**, nacido el día 25 de marzo  
de 1954, casado, Arquitecto, con domicilio a estos efectos en 46021-Valencia,  
calle Felip María Garín, 4b. -----

D.N.I./N.I.F. número 73641029-C. -----

Le identifico, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.c) de la Ley  
Orgánica del Notariado y en el artículo 161 del Reglamento Notarial, por  
exhibición de su documento nacional de identidad (D.N.I.).-----

**INTERVIENE**, en su condición de persona física representante de  
"ARQUITECTURA I INICIATIVES PER A LA CIUTAT, S.L." que es Consejera  
especialmente facultada, en nombre y representación de la compañía mercantil  
**"INMOBILIARIA MEDITERRANIA ATICA, S.A."**, domiciliada en 46021-  
Valencia, calle Felip María Garín, 4b. Establecimiento de oficinas para  
asesoramiento inmobiliario, urbanístico, jurídico, y económico, así como la  
prestación de servicios de toda clase para el estudio, programación y gestión de  
proyectos de construcción y rehabilitación de viviendas y edificios. Y ello previo  
valerse de los oportunos profesionales. Promoción de obras de rehabilitación o  
reforma de edificios en régimen de Comunidad de Propietarios, en Cooperativa o  
a instancia de cualquier entidad u organismo de carácter privado o público,  
Estatual, Autonómico o Municipal, gestionando la adquisición de edificios y solares.  
La adquisición, enajenación, explotación y arrendamiento no financiero de toda



clase o tipo de bienes inmuebles; la urbanización o construcción en todos sus aspectos, instalaciones y montajes, de servicios con ellos relacionados y la realización de obras de toda clase, incluso públicas y Viviendas de Protección Oficial, bien por propia cuenta o por la de terceros; la promoción de todas las operaciones anteriores u otras similares. La realización de estudios y trabajos de preparación de planeamiento urbanístico y diseño urbano, previo valerse de los oportunos profesionales. La realización de estudios, informes y publicaciones relacionadas con el urbanismo y la actividad inmobiliaria, previo valerse de los oportunos profesionales. Y la realización de gestiones administrativas y económico-financieras de actuaciones de nueva construcción o rehabilitación. Es de duración indefinida y fue constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Vicente Espert Sanz, el día 26 de septiembre de 1.995. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 5.474, libro 2.781 de la Sección General, folio 128, hoja número V-47.469, inscripción 1ª.

Su N.I.F. es el número A96469242. -----

Resulta suficientemente facultado y legitimado para representar a dicha entidad en esta escritura: -----

- Por ser persona física representante de "ARQUITECTURA I INICIATIVES PER A LA CIUTAT, S.L.", Consejera de la entidad, cuya designación por hasta el día 10 de diciembre de 2025 y su aceptación, así como la del compareciente como su persona física representante, resultan de la escritura en la que se solemnizó el acuerdo adoptado por la Junta General del día 10 de diciembre de 2020, otorgada ante mí, el infrascrito fedatario, el día 23 de diciembre de 2020, número 9.279 de Protocolo, de la que me exhibe copia autorizada que examino y cuyo contenido corroboro, comprobando que causó la inscripción 20ª de las de la sociedad en el Registro Mercantil. -----

Los datos identificadores de "ARQUITECTURA I INICIATIVES PER A LA CIUTAT, S.L." son: domiciliada en 46021-Valencia, calle Felíp María Garín, número 4, b. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 4.477 general, 1.789 de la Sección G del Libro de Sociedades, folio 38, hoja número V-25.470. Su N.I.F. es el número B-46409611. -----

Me asegura que los datos de identificación de la sociedad que representa no han variado respecto de los consignados en los documentos fehacientes que me ha exhibido y que la entidad que representa se encuentra en el pleno ejercicio de su objeto social. -----

- Y por estar expresamente facultada "ARQUITECTURA I INICIATIVES PER A LA CIUTAT, S.L." por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de "INMOBILIARIA MEDITERRANIA ATICA, S.A.", por escrito y sin sesión, con fecha 26 de abril de 2022, según resulta de certificación expedida por Doña Patricia Llopis Pardo, como Secretaria no Consejera del Consejo de Administración, con el Visto Bueno de Rafael Nebot Oyanguren, Presidente de dicho órgano, certificación que tras legitimar las firmas que la autorizan, por haberlas cotejado con otras suyas obrantes en mi Protocolo, quedó incorporada a la escritura autorizada por mí, el infrascrito fedatario, el día 5 de mayo de 2022, número 2.589 de Protocolo a la que luego se hace referencia y de la que deduzco testimonio por fotocopia que dejo unido a esta matriz. -----

Tras manifestarme la vigencia de su cargo y la subsistencia de las facultades representativas que como tal tiene atribuidas sin limitación ni



restricción alguna, yo, el Notario, juzgo suficiente la representación invocada para el otorgamiento de esta escritura de **constitución del régimen de la propiedad horizontal**. -----

En cumplimiento de la Ley 10/2010, de 28 de Abril que impone la obligación de identificar al titular real, hago constar que consultada la Base de Datos de Titular Real, la representación de la entidad otorgante confirma la información que, como **manifestada**, aparece en la citada Base respecto de su Titularidad Real, por lo que no he autorizado acta de manifestaciones de titular real. -----

En cumplimiento del artículo 23 de la Ley del Notariado que impone la obligación notarial de consultar el listado de Números de Identificación Fiscal Revocados de Entidades Jurídicas, hecha consulta respecto de la entidad otorgante, no consta en la misma su revocación. -----

Tiene a mi juicio, capacidad para otorgar esta escritura de **constitución del régimen de la propiedad horizontal**, y -----

#### **DICE Y OTORGA**

**PRIMERO.- Titularidad.-** Que "INMOBILIARIA MEDITERRANIA ATICA, S.A.", es dueña del siguiente inmueble, en fase de construcción:

#### **Descripción:** -----

"CONJUNTO EDIFICATORIO RESIDENCIAL situado en el término municipal de Alcalá de Xivert -Castellón-, en partida de Alcocebre. La parcela sobre la que está construido tiene una superficie de tres mil setecientos veinticuatro metros cuadrados (3.724 m<sup>2</sup>). Linda: Norte: calle Colón, chaflán formado por esta calle y la calle Camí del Campament Jaume I y porción cedida a viales; Sur, parcelas catastrales 8185945BE6588N, 8185901BE6588N y 8185935BE6588N; Este, calle Ausias March y parcela catastral 8185935BE6588N; y Oeste, Camí del Campament Jaume I. -----

El conjunto comprende una planta de sótano y sobre ellas emergen dos bloques o cuerpos de edificación de uso residencial, uno con fachada principal a la calle Colón, y el otro con fachada principal a la Camí del Campament Jaume I, número 3. La superficie sobre rasante no ocupada por los bloques o cuerpos de edificación se destina a parcelas de uso privativo, uso comunitario al aire libre, ubicándose en ella una piscina, zona de juego de niños, una zona para aparcamiento de bicicletas, zonas ajardinadas y espacio reservado para la ubicación de un centro de transformación de energía eléctrica. -----

A.- La planta de sótano, que es común para ambos cuerpos de edificación, se destina a aparcamiento para automóviles y trasteros, con capacidad para cincuenta plazas de aparcamiento para automóviles y cuarenta y nueve trasteros, además de dependencias para servicios e instalaciones comunes. -----

El acceso rodado a la planta de sótano se produce por medio de rampa que comunica con la calle Ausias March. El acceso peatonal se produce por medio de los tres ascensores con los que cuentan los bloques o cuerpos de edificación en altura y por medio de las dos escaleras que comunican verticalmente las viviendas y la planta de sótano.-----

B.- La edificación en altura comprende dos bloques o cuerpos de edificación de uso residencial. Uno de ellos identificado como bloque o cuerpo de edificación A, con fachada principal a la calle Colón, y el otro identificado como

bloque o cuerpo de edificación B, con fachada a la zona no ocupada por los bloques o cuerpos de edificación.

B.1.- El bloque o cuerpo de edificación A, recayente a la calle Colón, desde la que tiene acceso, contiene dos zaguanes, identificados como zaguán A y zaguán B, cada uno con una escalera y un ascensor identificadas como "escalera 1" y "escalera 2", respectivamente. El ascensor comunica verticalmente la planta de sótano, la planta baja y las plantas altas. La escalera parte de la planta baja y comunica verticalmente la planta baja y las plantas altas. Ambos zaguanes cuentan con acceso directo a la zona de uso comunitario al aire libre.

-----  
En el zaguán A se disponen cinco viviendas en planta baja con acceso directo desde la calle Colón, y desde el zaguán se accede a cinco viviendas en planta primera, cuatro viviendas en planta segunda y la parte inferior de la vivienda dúplex que se desarrolla también en tercera planta alta, y dos en planta tercera o de áticos. Es decir, en total diecisiete viviendas.-----

En el zaguán B se disponen cuatro viviendas en planta baja con acceso desde la calle Colón y desde el zaguán se accede a cuatro viviendas en planta primera, cuatro viviendas en planta segunda, y dos en planta tercera o de áticos. Es decir, en total catorce viviendas.-----

En la planta baja de cada zaguán se disponen además servicios e instalaciones comunes.-----

B.2.- El bloque o cuerpo de edificación B, recayente a la zona no ocupada por los bloques o cuerpos de edificación, contiene un núcleo con una escalera y un ascensor que comunica verticalmente la planta de sótano, la planta baja y las plantas altas. Cuenta con una segunda escalera que comunica verticalmente la planta baja y las plantas altas -----

Consta de seis viviendas en planta baja a las que se accede desde el jardín, y seis viviendas en cada una de las plantas primera y segunda. Es decir, en total dieciocho viviendas.

B.3.- Cada uno de los bloques o cuerpos de edificación se remata con cubierta plana donde se sitúan los casetones de ascensores, escaleras de mantenimiento y cuartos de instalaciones necesarios.-----

La total superficie construida del conjunto es de seis mil setecientos cuarenta y cuatro metros y setenta y siete decímetros cuadrados (6.583,90) de los que mil novecientos cuarenta y tres metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados (1.943,55 m<sup>2</sup>) se encuentran bajo rasante, y los cuatro mil ochocientos un metros y veintidós decímetros cuadrados (4.801,22 m<sup>2</sup>) restantes sobre rasante, siendo la superficie computable de cuatro mil quinientos seis metros y noventa y nueve decímetros cuadrados (4.505,99 m<sup>2</sup>)".-----

**Valor.- CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATRO EUROS Y NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (4.492.004,97 €),** de los que **SETECIENTOS DIEZ MIL EUROS (710.000 €)** corresponden al valor del suelo y el resto al valor de la obra.-----

**Valores de referencia.-** No consta respecto de la finca que fue objeto de agrupación con referencia catastral: 8185902BE6588N0001LP; y

228.427,99 euros respecto de la finca que fue objeto de agrupación con referencia catastral: 8185903BE6588N0001TP.-----

**Título.-** Según resulta de los títulos previos, cuyos originales me exhiben, la parcela sobre la que se está construyendo el conjunto edificatorio descrito se formó por agrupación de dos fincas (registrales números 30.863 y 37.763), que pertenecían a la entidad exponente por compra formalizada en escritura autorizada por mí, el infrascrito fedatario, el día 30 de diciembre de 2020, número 9.592 de protocolo.-----

La referida agrupación se formalizó en escritura autorizada también por mí, el día 5 de mayo de 2022, número 2.589 de Protocolo, en la que además la entidad exponente cedió al Ayuntamiento de Alcalá de Xivert una porción de terreno para viales públicos de superficie tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>) de la finca descrita, resultante de la indicada agrupación, cesión que fue aceptada por dicha corporación municipal en escritura otorgada por el Notario de Alcalá de Xivert, el día 18 de octubre de 2022, número 1.160 de protocolo. ----

La declaración de obra nueva en construcción también se formalizó en escritura autorizada por mí, el infrascrito fedatario, el día \*, número \* de Protocolo.-----

**Inscripción.-** Consta Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, al tomo \*\*\*\*\*.-----

**Referencias catastrales.-** La finca resultante de la reseñada agrupación, sobre la que se está construyendo el conjunto descrito, no tiene todavía referencia catastral propia, siendo la de cada una de las fincas que fueron objeto de agrupación, y su situación las siguientes: 8185902BE6588N0001LP, CM CAPICORP DE 3 12570 ALCALA DE XIVERT [CASTELLÓN]; y 8185903BE6588N0001TP, CL RENCH 3 12579 ALCALA DE XIVERT [CASTELLÓN].-----

Así resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, he obtenido de dichos inmuebles por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con lo dispuesto en el apartado Sexto.6 de la Resolución de 28 de abril de 2003 de la Dirección General del Catastro, certificaciones que dejo unidas a esta matriz.-----

**Concordancia física y catastral.-** A los efectos de lo que establece el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pregunto yo, el Notario, al exponente si existen discrepancias entre la realidad física del inmueble descrito y las certificaciones catastrales, manifestándome que la realidad física coincide con la registral, solicitando los otorgantes la inscripción de esta escritura con la descripción que del inmueble consta en el Registro de la Propiedad.-----

Advierto al representante de la propiedad de que tiene la obligación de declarar a la Gerencia Territorial del Catastro correspondiente, en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de la presente escritura, la alteración catastral producida como consecuencia del presente otorgamiento; y de la responsabilidad en que se incurriría por la falta de presentación de dicha declaración, por no efectuarla en plazo, o por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o

inexactas, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 70 de la Ley 1/2004, de 5 de marzo, por la que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.-----

**Cargas, afecciones y servidumbres. -----**

\*\*\*

Respecto de las posibles afecciones y servidumbres informo expresa y ampliamente al otorgante de su trascendencia y de las responsabilidades que de ellas se podrían derivar, quedando plenamente enterado de su significado.  
-----

**Arrendamientos y Posesión.-** Manifiesta la representación de la entidad otorgante que el inmueble descrito se encuentra libre de arrendamientos, así como que está libre de ocupantes en cualquier otro concepto diferente al de arrendamiento. -----

**Ley 7/2022, de 8 de abril de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular.-** En relación con el artículo 98.3 de la citada Ley, y para su constancia por nota marginal en el Registro de la Propiedad, declaran la representación de la entidad otorgante que durante el tiempo que ha sido propietaria su representada de las fincas objeto de la presente no ha realizado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, ni le consta que se haya realizado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.-----

También declara que no le consta que el suelo de las fincas objeto de la presente haya sido declarado suelo contaminado por la Comunidad Autónoma. -----

**SEGUNDO.- Constitución del régimen de la propiedad horizontal.-** El compareciente, en la representación que ostenta de "INMOBILIARIA MEDITERRANIA ATICA, S.A.", formaliza en este acto el título público constitutivo de la Propiedad Horizontal, describiendo todas y cada una de las entidades hipotecarias que quedan configuradas como fincas independientes, y formulando los Estatutos que regirán con plena eficacia real y rango normativo preferente este régimen de Propiedad Horizontal. -----

**A.- FORMACION DE FINCAS INDEPENDIENTES.--**

**FINCA 49.-** VIVIENDA en planta segunda, con acceso desde el Bloque B. Puerta E. Distribuida interiormente en varias dependencias con acceso a terraza de uso privativo en planta cubierta. Forman parte integrante de esta vivienda una terraza en segunda planta que tiene una superficie de 11,05 metros cuadrados y una terraza descubierta de uso privativo en tercera que tiene una superficie aproximada 39,77 metros cuadrados. Distribuida interiormente en varias dependencias. Tiene una superficie aproximada de 60,79 metros cuadrados útiles; y de 96,02 metros cuadrados construidos con repercusión de elementos comunes. Linda: por su frente, con el pasillo de acceso; por la derecha, con la vivienda puerta F de su misma planta y bloque; y por la izquierda y por el fondo, con vuelo de la zona no ocupada por los bloques o cuerpos de edificación;; y por la derecha, con la escalera. -----

**Anejo.- Tiene como anejo inseparable: -----**

- LOCAL EN PLANTA DE SOTANO, en parte abierto destinado a aparcamiento de un vehículo y en parte cerrado destinado a trastero, aquél señalado como plaza número 05 y éste como trastero número 02. Tiene una superficie útil aproximada: el aparcamiento de 13,50 metros cuadrados, delimitados perimetralmente por grafismos en el suelo, y el trastero de 4,69 metros cuadrados y superficie construida con repercusión de elementos comunes aproximada de 32,92 metros cuadrados la plaza y 11,44 metros cuadrados el trastero. Linda: por su frente, con la zona de circulación y maniobra; por la derecha, con la plaza de aparcamiento número 06 y con el trastero 03; por la izquierda, con la plaza de aparcamiento número 04 y con el trastero 01; y por el fondo, con la pared de cierre de la planta de sótano.-----

**Cuota de participación.-** Se le asigna una cuota de participación en relación con el conjunto edificatorio del 2,04 por ciento.-----

-----  
**B.- ESTATUTOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

**Artículo 1º.- Fuentes normativas.-** El régimen jurídico interno de este conjunto edificatorio se determina por lo que dispone la legislación de Propiedad Horizontal; por las normas reglamentarias de régimen interior que podrá aprobar la Junta de Copropietarios para regular la convivencia y el uso de los elementos comunes; y por los presentes Estatutos que, como tales, tienen rango normativo preferente y plena eficacia real. -----

**Artículo 2º.- Elementos comunes.-** Los elementos comunes se clasifican en "generales" y "de uso restringido". -----

**2.1.- Son "elementos comunes generales"** todos aquellos que por su naturaleza, ubicación, destino o afectación sirvan al interés general de todo el conjunto edificatorio y de todos sus componentes, no estando en relación de afectación o servicio exclusivo respecto de solo algún o algunos departamentos privativos, según lo establecido en el artículo 396 del Código Civil, de cuya enumeración hay que excluir aquellos a los que, conforme a lo que a continuación se dirá, se les atribuye naturaleza restringida. -----

**2.2.- Son "elementos comunes de uso restringido"** todos aquellos que solo sirvan o aprovechen a unas determinadas fincas o componentes inmobiliarios independientes integrantes de este conjunto edificatorio y no a los demás, sea por razones arquitectónicas, funcionales o simplemente por decisión de la Junta de propietarios. Destacan entre esta categoría de elementos comunes restringidos los siguientes: -----

a) Son elementos comunes de uso restringido afectos a los titulares de las plazas de aparcamiento y trasteros situados en la planta de sótano todas las instalaciones y servicios de aprovechamiento o interés colectivo. --

b) Cada zaguán delimita funcionalmente un Bloque independiente de modo que el propio zaguán, la escalera y los ascensores ubicados en él, son elementos comunes de uso restringido de las viviendas que la integran, con un acceso común, teniendo también naturaleza jurídica de elemento común de uso restringido las instalaciones de todo tipo, contadores o aparatos medidores cualesquiera, antenas, grupos de presión y demás aparatos que se instalen en interés y para servicio exclusivo de las fincas de cada bloque, así como los muebles, lámparas y demás objetos de decoración existentes en cada uno de esos elementos comunes de uso restringido. -----

**2.3.-** En caso de duda razonable sobre si un elemento común determinado, es común general o común de uso restringido, o si partiendo de su naturaleza restringida se duda a que fincas en concreto se vincula, la duda se resolverá según su funcionalidad por acuerdo de la Junta General de Propietarios.  
-----

**2.4.-** Los titulares de cada elemento común de uso restringido asumirán con carácter exclusivo, al menos con efectos internos respecto de los demás comuneros, toda responsabilidad civil, administrativa, penal, laboral o fiscal derivada de hechos, actos u omisiones producidos en él, o causados por los órganos, miembros o componentes de la subcomunidad a que pertenezcan.  
-----

**Artículo 3º.- Régimen de gastos.** -----

A.- Los gastos ocasionados por y para la adecuada conservación, reparación (ordinaria o extraordinaria), administración, guarda y custodia, mejora, reposición y sustitución de los "elementos comunes generales", así como todos aquellos gastos causados en interés de toda la comunidad general o no susceptibles de individualización, concreción o asignación a un grupo o conjunto concreto de fincas, serán asumidos y sufragados por los titulares de todos los diversos componentes privativos en que se ha dividido el total conjunto edificatorio, haciéndolo cada uno en proporción directa a la cuota asignada a su finca al describirla. -----

B.- Los gastos ocasionados por los mismos conceptos señalados en el párrafo anterior pero referidos a algún o algunos de los "elementos comunes de uso restringido", serán soportados única y exclusivamente por los titulares de los locales o fincas a que estén afectos, en proporción a la cuota que cada uno de los componentes privativos tiene establecida en la comunidad general, por lo que, a estos efectos, se reajustarán sus cuotas para obtener su equivalencia sobre base cien enteros, mediante cálculo matemático proporcional que determinará la "subcuota" de cada una de estas fincas concretando así su porcentaje de participación en esos gastos. -----

C.- Los titulares de las plazas de aparcamiento y trasteros en planta de sótano quedan exonerados de la obligación de contribuir a los gastos de alumbrado, limpieza, reparación y conservación de los zaguanes, escaleras y azoteas de los bloques o cuerpos de edificación, así como de aquellos otros causados en servicios o elementos comunes que no vayan a poder utilizar.

**Artículo 4º.- Régimen orgánico.-** Además de los órganos exigidos, configurados y regulados por la Ley de Propiedad Horizontal, y que representaran a la Comunidad General, los titulares de cada grupo de fincas que tengan afecto algún o algunos elementos comunes de uso restringido podrán constituir SUBCOMUNIDADES que elegirán sus propios órganos y tendrán competencia soberana y exclusiva para entender y decidir sobre cuestiones que sólo a ellas afecten, o se refieran a sus propios elementos comunes de uso restringido. -----

La constitución, configuración, delimitación objetiva, regulación, organización, y también la extinción de estas Subcomunidades se puede producir por precepto estatutario, por decisión de la Junta General de propietarios, o por acuerdo de los titulares de los elementos o componentes privativos que la integren, y para su constitución formal basta con que se recoja en un acta incorporada al libro de la Comunidad General. Cada Subcomunidad tendrá su propio presidente, y facultad de autoregulación interna, pudiendo llevar sus propios libros y su propia contabilidad. -----

A las Juntas Generales de las Subcomunidades sólo tendrán derecho de asistencia quienes ostenten titularidad jurídica adecuada respecto de alguna de sus fincas o componentes, y el derecho de voto en ellas se determinara en proporción directa a la cuota de cada finca en la subcomunidad (subcuota). -----

Los acuerdos adoptados en las Juntas de las Subcomunidades tendrán plena eficacia interna, siendo necesario para que afecten a terceros extraños que obtengan el visto bueno del Presidente General de la Comunidad, que deberá visar también las certificaciones que expidan los Secretarios de las

Subcomunidades. La representación procesal corresponde únicamente al Presidente de la Comunidad General. -----

A las Juntas Generales de las subcomunidades se aplicaran, por traslación, las normas de la Ley de Propiedad Horizontal sobre las Juntas Generales de Propietarios.-----

**Artículo 5º.- Alteraciones físicas.-** Todas las fincas independientes de este conjunto edificatorio podrán dividirse, agruparse, y agregarse, y se podrán segregar porciones o dependencias, y todo ello tanto horizontal como verticalmente, incluso aunque lo sean con otras fincas de edificios colindantes, y una o más veces, comprendiendo tales actuaciones la facultad de fijar las nuevas cuotas de las fincas resultantes por suma, distribución o redistribución de las inicialmente asignadas a las fincas afectadas por la alteración, sin afectar a las cuotas de las demás fincas del inmueble, y todo ello sin que se precise obtener consentimiento alguno de la Junta de Propietarios. Queda comprendida en el ámbito de esta norma la facultad de separar los anejos de la finca a la que corresponden, constituyéndolos como fincas independientes, a cuyo efecto la descripción de la nueva finca se ajustará a la configuración, superficie y linderos que resultan de su respectiva descripción; y el prorrateo de la cuota queda ya preestablecido de modo que al anejo se le asignará la misma cuota que a los demás componentes de similares características del inmueble se haya atribuido, cuota que se detraerá de la de la finca principal de la que se separe, entendiéndose así cumplidos los requisitos exigidos por la doctrina de la D.G.R.N. -----

**Artículo 6º.- Destino de las denominadas "viviendas".-** Al describir las fincas integrantes de este conjunto edificatorio se indica su destino según resulta de la licencia obtenida y del proyecto constructivo, pero la mención del destino no implica una afectación jurídica a efectos internos, de modo que tal destino podrá alterarse sin necesidad de recabar el consentimiento de la Junta de Copropietarios siempre que el propietario obtenga las licencias pertinentes y cumpla con las exigencias técnicas y administrativas que el nuevo destino requiera. -----

**Artículo 7º.- Instalaciones en fachadas.-** En las fachadas del conjunto no podrá realizarse ninguna intervención ni instalar ningún aparato ni elemento que modifique o altere su estructura o su configuración, incluso estética, sin el consentimiento de la Junta General de propietarios de todo el conjunto. -----

**Artículo 8º.- Destino de la planta de sótano. -----**

8.A.- La planta de sótano se destina para aparcamiento de vehículos automóvil y a trasteros, con capacidad para cincuenta plazas de aparcamiento para automóviles y cuarenta y nueve trasteros, además de dependencias para servicios e instalaciones comunes. -----

8.B.- El acceso rodado a la planta de sótano se produce por medio de rampa que comunica con la calle Ausias March, accediéndose peatonalmente por medio de los tres ascensores con los que cuentan los bloques o cuerpos de edificación en altura y por medio de las dos escaleras que comunican verticalmente las viviendas y la planta de sótano.-----

8.C.- Plazas de aparcamiento. -----

8.C.1.- Las plazas de aparcamiento son espacios abiertos



delimitados perimetralmente e identificados por su número con grafismos en el suelo.-----

8.C.2.- Cada titular de una plaza de aparcamiento tiene derecho a aparcar en ella únicamente un vehículo tipo turismo o similar, de tamaño y características adecuados a la superficie y ubicación de la plaza, y a su accesibilidad por la puerta, rampa y zonas de rodadura comunes.-----

8.C.3.- Nadie podrá invadir con su vehículo porción alguna de las plazas de aparcamiento colindantes, salvo al maniobrar, pero el titular de cada plaza de aparcamiento podrá utilizar la totalidad de su superficie perimetral aparcando junto a un turismo otros vehículos menores como motocicletas, bicicletas, etc. pero sin que pueda rebasar el perímetro de su plaza ni invadir zonas comunes. -----

8.C.4.- Las plazas de aparcamiento no podrán ser cerradas ni tabicadas, ni siquiera por medio de elementos o materiales desmontables. Tampoco podrá almacenarse o depositarse en ellas materiales, mercancías ni productos, pues su destino exclusivo es el de guardar o aparcar vehículos.

8.C.5.- Cada titular está obligado a mantener su plaza de aparcamiento en buen estado de limpieza y conservación y responde de ello.  
-----

8.D.- Trasteros.- Cada titular de un trastero responderá de lo que en él almacene o guarde, no pudiendo almacenar mercancías, materiales o productos inflamables, explosivos, contaminantes, malolientes y en general nocivos, insalubres o peligrosos, quedando especialmente obligado cada titular a abstenerse de realizar cualquier acción, intervención o actividad que pueda deteriorar el estado o conservación de las conducciones o tuberías comunes o privativas que pasen por el interior de su trastero, respondiendo en caso contrario de los daños y perjuicios que se ocasionen en ellas. Sin embargo, los titulares de estos cuartos trasteros podrán realizar en su interior obras de adaptación en función de lo que en ellos almacenen o guarden. Podrán también acceder al sótano con vehículos adecuados hasta las proximidades de su trastero, pero solo para carga y descarga. -----

8.E.- Los titulares de las distintas fincas integrantes de la planta de sótano que integran, como se sabe, una subcomunidad, podrán completar, aclarar, modificar e interpretar el contenido de este precepto estatutario, que sólo a ellos afecta, actuando entre ellos con la unanimidad que exige el artículo 17º de la Ley de Propiedad Horizontal, pero sin necesidad de contar con el consentimiento de los propietarios de las restantes fincas del conjunto, quedando legitimada jurídicamente la subcomunidad de la planta de sótano para a través de sus órganos, formalizar públicamente las alteraciones que procedan de este precepto y conseguir su acceso al Registro de la Propiedad, todo ello siempre que no afecten al régimen general de la Propiedad Horizontal constituida sobre el conjunto edificatorio en su conjunto. -----

ANEXO 5 JUSTIFICANTE TRANSFERENCIA

ANEXO 6      ORDEN SEPA

Orden de domiciliación de adeudo directo SEPA - CORE  
SEPA Direct Debit Mandate

A cumplimentar por el acreedor  
To be completed by the creditor

**Referencia de la orden domiciliación: ONA RESIDENCIAL**

Mandate reference

**Identificador del acreedor: B-40515629**

Creditor Identifier

**Nombre del acreedor: INMOBILIARIA MEDITERRANIA ATICA, S.L.**

Creditor's name

**Dirección: CALLE FELIP MARÍA GARÍN 4B**

Address

**Código postal – Población- Provincia: 46021 VALENCIA**

Postal Code – City – Town

**País: ESPAÑA**

Country

Mediante la firma de esta orden de domiciliación, el deudor autoriza (A) al acreedor a enviar instrucciones a la entidad del deudor para adeudar su cuenta y (B) a la entidad para efectuar los adeudos en su cuenta siguiendo las instrucciones del acreedor. Como parte de sus derechos, el deudor está legitimado al reembolso por su entidad en los términos y condiciones del contrato suscrito con la misma. La solicitud de reembolso deberá efectuarse dentro de las ocho semanas que siguen a la fecha de adeudo en cuenta. Puede obtener información adicional sobre sus derechos en su entidad financiera.

By signing this mandate form, you authorise (A) the Creditor to send instructions to your bank to debit your account and (B) your bank to debit your account in accordance with the instructions from the Creditor. As part of your rights, you are entitled to a refund from your bank under the terms and conditions of your agreement with your bank. A refund must be claimed within eight weeks starting from the date on which your account was debited. Your rights are explained in a statement that you can obtain from your bank.

A cumplimentar por el deudor  
To be completed by the debtor

**Nombre del deudor / es / ANGEL CARLOS GOMEZ MARTINEZ Y MARINA LOPEZ LAFUENTE**

(titular/es de la cuenta de cargo)

**Dirección del deudor / CALLE MARIA GUERRERO 31-33, 2ºC**

Address of the debtor

**Código postal – Población – Provincia / C.P. 50009 ZARAGOZA**

Postal Code- City- Town

**País del deudor / ESPAÑA**

Country of the debtor

**Swift BIC** (puede contener 8 u 11 posiciones) / Swift BIC (up to 8 or 11 characters)

I N G D E S M M X X X

**Número de cuenta – IBAN** / Account number – IBAN

E S 8 7 - 1 4 6 5 0 1 0 0 9 9 1 7 2 6 9 7 9 9 6 1

**Tipo de pago:**

Type of payment

☒ **Pago recurrente**

Recurrent payment

o

or

☐ **Pago único**

One-off payment

**Fecha – Localidad:**

Date- Location in with you are signing

**Firma del deudor:**

TODOS LOS CAMPOS HAN DE SER CUMPLIMENTADOS OBLIGATORIAMENTE.  
UNA VEZ FIRMADA ESTA ORDEN DE DOMICILIACIÓN DEBE SER ENVIADA AL ACREEDOR PARA SU CUSTODIA.  
ALL GAPS ARE MANDATORY. ONCE THIS MANDATE HAS BEEN SIGNED MUST BE SENT TO CREDITOR FOR STORAGE