

PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

DE UNA PARTE,

DON/DOÑA [NOMBRE APODERADO], con D.N.I. [DNI APODERADO] y **DON/DOÑA [NOMBRE APODERADO]**, con D.N.I. [DNI APODERADO], ambos mayores de edad y con domicilio profesional a los efectos del presente pacto de reserva [DOMICILIO APODERADOS], correo electrónico comercial@grupoarial.es y teléfono 881 352 190.

Actúa/n en nombre y representación de "**VISMA HOMES, S.L.**", en adelante **LA PROMOTORA**, con domicilio social en c/ Santa Marta de Arriba núm. 53-55 Bajo, y N.I.F. B09807876, inscrita en el Registro Mercantil de Santiago de Compostela al Folio 83 del Tomo 422 de Sociedades, Inscripción 1ª de la Hoja número SC-51708, representación que se deriva de la escritura de constitución.

DE OTRA PARTE,

«TRATAMIENTO» «NOMBRE MAYUS» «APELLIDO MAYUS», mayor de edad, provisto de D.N.I. «DNI_Pasaporte», número de teléfono «Nº_de_teléfono» y dirección de correo electrónico «Correo_electronico», con domicilio en «Dirección_completa_ señalar_el_tipo_de_», «Continúa_dirección» «Ciudad_Municipio», «Provincia_Estado», «Código_Postal» «País».

Actúa en su propio nombre y representación, en adelante **LA PARTE RESERVISTA**.

EXPONEN

I

LA PROMOTORA, es titular en pleno dominio de la Parcela denominada "Z4-R12LB" del Sector 2 de San Pedro de Visma, actualmente denominado SURT-1 en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, inscrita en el Registro de la Propiedad Número Dos de A Coruña, tomo y libro 2.034, folio 43, finca número 100.711, 2ª, con referencia catastral 6414301NJ4061S0000UE.

II

Sobre la citada parcela **LA PROMOTORA** va a promover y construir una edificación principalmente destinada a viviendas, plazas de garaje y trasteros, además de espacios libres privados, zonas comunes y de ocio, construcción que será llevada a efecto de acuerdo con el Proyecto de Edificación redactado por los arquitectos D. Teodoro de Francisco Antes, arquitecto colegiado nº 1529; D. Manuel Carbajo Capeáns y D. Celso Barrios Ceide, con nº de colegiado 2.391 y 3.307 respectivamente, como integrantes de la sociedad profesional CARBAJO Y BARRIOS ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

Se hace constar expresamente que a la fecha del presente pacto de reserva, el sector 2 de San Pedro de Visma se encuentra en fase de ejecución de obras de urbanización, según el proyecto

PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de A Coruña el 29 de diciembre de 2023, habiendo dado comienzo las obras el 16 de julio de 2024 con plazo de ejecución previsto de 24 meses.

La licencia municipal de obra para la edificación proyectada fue solicitada en fecha de 5 de agosto de 2024 bajo el expediente [EXPEDIENTE], por lo que a la fecha del presente contrato las obras de construcción de la edificación proyectada no han comenzado.

III

Que con anterioridad a la firma del presente pacto de reserva, **LA PARTE RESERVISTA** depositó la cantidad de 5.000 euros en la cuenta bancaria [Nº DE CUENTA] de la que es titular **LA PROMOTORA**, en concepto de depósito para Elección de la Vivienda de la Planta «PLANTA», Letra «LETRA», «REDAC_PLAZAS», y el trastero nº «TRASTERO», que se configurarán como fincas independientes, siempre que ello sea posible, disponiendo la referida vivienda proyectada de una superficie útil de «Superficie_Útil» m², incluyendo, en su caso, el cómputo de las superficies de espacios exteriores según lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Vivienda de Galicia.

Se adjuntan como **Anexo I** los planos y ficha económica de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero objeto del presente pacto de reserva, en los que se refleja el precio y condiciones de venta, fechas previstas de inicio de obra, finalización y entrega, la ubicación y la superficie útil.

IV

Que **LA PROMOTORA** y **LA PARTE RESERVISTA** están interesados en celebrar un **PACTO DE RESERVA** sobre la vivienda, plaza/s de garaje y trastero descritos en el expositivo III, lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - CONSENTIMIENTO

LA PROMOTORA se compromete a no enajenar a terceros la vivienda, plaza/s de garaje y trastero descritos en el Expositivo III de este pacto de reserva, reservando las citadas unidades a favor de **LA PARTE RESERVISTA** hasta la formalización del correspondiente contrato de compraventa sobre los mismos, formalización que deberá producirse dentro del plazo máximo e improrrogable establecido en la estipulación TERCERA del presente pacto de reserva.

SEGUNDA. – DEPÓSITO

Ambas partes acuerdan que la cantidad de 5.000 euros depositada por **LA PARTE RESERVISTA** para la elección de vivienda permanecerá en poder de **LA PROMOTORA** en concepto de garantía del cumplimiento de sus obligaciones dimanantes del presente pacto de reserva.

PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

Dicho depósito será reembolsado por **LA PROMOTORA** a **LA PARTE RESERVISTA** una vez se haya formalizado el contrato privado de compraventa de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero descritos en el Expositivo III de este pacto de reserva, sin que en ningún caso tenga la consideración de cantidad anticipada para el pago del precio de la vivienda.

TERCERA. - PLAZO PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

LA PROMOTORA, una vez obtenida la Licencia de Obras remitirá a **LA PARTE RESERVISTA** acceso electrónico a la documentación relativa a la compraventa de la vivienda, plaza de garaje y trastero descritos en el Expositivo III de este pacto de reserva que exige la norma autonómica de aplicación, Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

El contrato privado de compraventa deberá formalizarse en el plazo máximo de 30 días naturales contados desde la remisión por **LA PROMOTORA** de la citada documentación. Para ello, **LA PROMOTORA** remitirá a **LA PARTE RESERVISTA** un calendario a través de la plataforma “Acuity Scheduling”, debiendo **LA PARTE RESERVISTA** seleccionar la fecha y hora de entre los propuestos por **LA PROMOTORA**. El contrato privado de compraventa se formalizará en las oficinas de la Promoción en A Coruña, Plaza de Ourense 3 Bajo, si bien **LA PROMOTORA** también podrá establecer la firma mediante la plataforma de firma digital Signaturit u otra similar.

CUARTA. - RESOLUCIÓN DEL PACTO DE RESERVA

A) RESOLUCIÓN Y PENALIZACIÓN:

El presente pacto de reserva quedará resuelto de pleno derecho y sin valor, eficacia y efecto alguno, sin necesidad de notificación y/o requerimiento alguno en los siguientes supuestos:

A.1) Que hayan transcurrido más de **CUATRO MESES** desde la firma por ambas partes del presente pacto de reserva sin que **LA PROMOTORA** haya remitido acceso electrónico a **LA PARTE RESERVISTA** de la documentación reseñada en el párrafo primero de la Estipulación Tercera para la firma del contrato de compraventa, o que habiendo remitido el acceso electrónico a dicha documentación, **LA PROMOTORA** no procediese a la formalización del contrato de compraventa en la fecha que se hubiera fijado dentro de los plazos establecidos en la Estipulación Tercera, por causa no imputable a **LA PARTE RESERVISTA**. En este caso, **LA PROMOTORA** deberá abonar a **LA PARTE RESERVISTA** la cantidad equivalente al 1% del precio (IVA no incluido) de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero según lo establecido en la estipulación QUINTA del presente pacto de reserva, y hasta un máximo de 5.000 euros (IVA no incluido) en concepto de penalización por incumplimiento del presente pacto de reserva, cuyo abono deberá realizarse en el plazo máximo de 15 días naturales desde la efectiva resolución del pacto de reserva según lo previsto en el presente epígrafe.

El depósito realizado por **LA PARTE RESERVISTA** será reintegrado al mismo tiempo que se realice el abono de la penalización.

PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

A.2) Que **LA PARTE RESERVISTA** no procediese a la formalización del contrato de compraventa en la fecha que se hubiera fijado dentro de los plazos establecidos en la Estipulación Tercera por causa no imputable a **LA PROMOTORA**. Las partes pactan que, en este caso, en concepto de penalización por incumplimiento de las obligaciones dimanantes del pacto de reserva por **LA PARTE RESERVISTA**, ésta deberá abonar a **LA PROMOTORA** una indemnización por importe del 1% del precio (IVA no incluido) de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero según lo establecido en la estipulación QUINTA del presente pacto de reserva y hasta un máximo de 5.000 euros (IVA no incluido), en el plazo máximo de 15 días naturales desde el transcurso del plazo máximo para la firma del contrato privado de compraventa.

En este supuesto **LA PROMOTORA** no reintegrará el depósito entregado por **LA PARTE RESERVISTA** hasta que ésta le hubiese abonado la referida penalización.

B) EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL PACTO DE RESERVA:

La resolución del pacto de reserva implicará la recuperación por **LA PROMOTORA** de la plena capacidad dispositiva sobre la vivienda, trastero y plaza/s de garaje objeto del presente pacto de reserva, desde el momento en el que la resolución produzca sus efectos, sin que **LA PARTE RESERVISTA** pueda reclamar derecho alguno sobre los mismos.

QUINTA. - PRECIO

En el supuesto de que **LA PROMOTORA** y **LA PARTE RESERVISTA** formalicen el correspondiente contrato privado de compraventa dentro del plazo pactado, el precio de la vivienda, plaza/s de garaje y el trastero descritos en el Expositivo III del presente pacto de reserva son los que se establecen en la Ficha Económica que se adjunta al presente pacto de reserva como **Anexo I** (la "Ficha Económica").

Según lo previsto en la letra B) de la estipulación SEXTA del presente pacto de reserva y en la Ficha Económica adjunta, el precio de la vivienda, plaza/s de garaje y el trastero se modificará e incrementará en el caso de que **LA PARTE RESERVISTA** opte por la forma de pago "B) Sin pagos anticipados" y garantía mediante Pignoración de Depósito.

SEXTA. - TIEMPO Y FORMA DE PAGO

Según lo previsto en la Ficha Económica adjunta, a elección de **LA PARTE RESERVISTA**, el pago del precio de la futura compraventa podrá realizarse:

- A) Con pagos Anticipados** de las cantidades y en los plazos previstos en la Ficha Económica. Las referidas cantidades anticipadas estarán garantizadas mediante aval bancario en las condiciones previstas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las cuales se depositarán en una cuenta especial de conformidad con lo dispuesto en la citada ley.

PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

- B) **Sin pagos anticipados**, de forma que el pago del precio de la futura compraventa se realizará por **LA PARTE RESERVISTA** íntegramente al tiempo del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y consiguiente entrega de las unidades de obra objeto de este pacto de reserva.

En este caso, **LA PARTE RESERVISTA** deberá formalizar una garantía a favor de **LA PROMOTORA** por el importe previsto a estos efectos en la Ficha Económica. Dicha garantía podrá consistir en a) Aval Bancario, o b) pignoración por **LA PROMOTORA** de dicha cantidad en un depósito bancario de titularidad de **LA PARTE RESERVISTA**. Pactan expresamente las partes que **LA PARTE RESERVISTA** asumirá la totalidad de los gastos de emisión y comisiones del Aval en el supuesto de optar por la garantía mediante aval bancario, y todos los gastos dimanados de la escritura pública de constitución de garantía en el supuesto de optar por pignoración de un depósito bancario. Asimismo, en caso de Pignoración de depósito bancario, pactan expresamente las partes que la parte compradora asumirá la totalidad de los impuestos que gravan la escritura pública de garantía que, a fecha del presente pacto de reserva es del 1% en el caso de personas físicas (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) y el 1,5% en el caso de personas jurídicas (AJD), calculados sobre el importe del depósito pignorado. Esta cantidad -o la que resulte al tiempo del devengo del impuesto- se adicionará al Precio de los inmuebles, modificando el importe de los mismos previsto en la Ficha Económica.

La elección de la forma de pago del precio y, en su caso, de la garantía prevista en la letra B) de la presente estipulación, se realizará por **LA PARTE RESERVISTA** en el contrato privado de compraventa, no pudiendo modificarse a partir de su formalización.

Las restantes condiciones de la compraventa serán las previstas en el **Anexo II** del presente pacto de reserva.

SÉPTIMA - PLAZOS PREVISTOS DE CONSTRUCCIÓN

A los efectos del presente Pacto de Reserva, las fechas previstas de inicio y finalización de la construcción, así como para la entrega de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero objeto del presente pacto de reserva son las establecidas en la Ficha Económica adjunta, sin perjuicio de los plazos y prórrogas que se determine en el contrato de compraventa, en su caso, en función de la fecha de la Licencia de Obras e inicio de las obras.

OCTAVA. – CESIÓN

LA PARTE RESERVISTA no podrá ceder por ningún título los derechos derivados del presente pacto de reserva, salvo previa autorización expresa y por escrito de **LA PROMOTORA**.

NOVENA. – NOTIFICACIONES

LA PROMOTORA designa como domicilio a efecto de notificaciones la oficina comercial de la Promoción sita en la Plaza de Ourense 3 Bajo (ARIAL), 15.004 A Coruña y el correo electrónico

PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

“comercial@grupoarial.es”, y **LA PARTE RESERVISTA** los que figuran a su nombre en el encabezamiento del presente pacto de reserva, obligándose recíprocamente a comunicar cualquier variación tanto de domicilio como de número de teléfono fijo y/o móvil, y dirección de correo electrónico.

Las partes aceptan y pactan expresamente la validez de las comunicaciones vía email siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

DÉCIMA. - TRATAMIENTO DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

LA PROMOTORA pone en conocimiento de **LA PARTE RESERVISTA** que sus datos recogidos como consecuencia de la presente relación contractual serán incluidos en un fichero automatizado para su tratamiento.

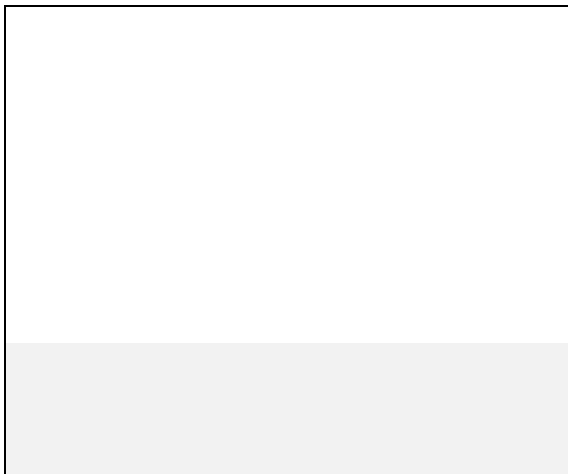
LA PROMOTORA tratará estos datos con la máxima confidencialidad, siendo el destinatario único y exclusivo de los mismos, y no efectuará cesiones a terceros al margen de los exigidos en la normativa vigente. El firmante podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de acuerdo con la Ley orgánica de protección de datos, en la oficina de la Promoción sita en la Plaza de Ourense 3 Bajo (ARIAL), 15.004 A Coruña.

DECIMOPRIMERA. - FUERO

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento del presente pacto de reserva a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de A Coruña

.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento en su domicilio y en la fecha indicada bajo su firma.



PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

| |
|---------------------------------|
| Fdo. LA PARTE RESERVISTA |
| «NOMBRE_MAYUS» «APELLIDO_MAYUS» |

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| | |
| | |
| Fdo. LA PROMOTORA | Fdo. LA PROMOTORA |
| NOMBRE APODERADO | NOMBRE APODERADO |

PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

ANEXO I

Planos y ficha económica de la vivienda, plaza/s de garaje y trastero.

PACTO DE RESERVA

Borrador sujeto a cambios. No vinculante hasta su otorgamiento

ANEXO II

Estipulaciones Contrato Privado de Compraventa