

BORRADOR CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

Donostia-San Sebastián, de de

REUNIDOS

De una parte D^a. Elisabeth Maza Erauskin, mayor de edad, con DNI nº 72.440.604B, en nombre y representación de la Sociedad Pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A., domiciliada en Vitoria-Gasteiz, Avda. de Gasteiz nº 43, bajo y constituida el 12 de febrero de 1990 ante Notario de dicha localidad, D. Alfredo Pérez Ávila bajo el nº 331 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Álava, en el tomo 430 general, folio 93, hoja 602, inscripción 6º con CIF A-20306775. Actúa en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas mediante poder otorgado a su favor ante el Notario de Vitoria-Gasteiz D. Alfredo Pérez Ávila, el 19 de febrero de 1997, bajo el nº 629 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Vitoria-Gasteiz con fecha 3 de abril de 1997, al tomo 742, folio 68, hoja nº VI-602 cdplo., inscripción 44ª.

Y DE LA OTRA.- D^a. Olimpia San Martín Nuñez, con D.N.I. nº 35769924W, mayor de edad, estado civil y D. Urko Alberdi Mate, mayor de edad, con D.N.I. nº 44170649T, estado civil, vecinos de Rentería, con domicilio en C/ Yanci, 34-7º A, es decir la PARTE COMPRADORA, quien interviene en su propio nombre y derecho, como adjudataria definitiva de las promociones de 98 viviendas de protección oficial, garajes y trasteros sitos en la parcela RV-A2 del Sector de Olaketa en el municipio de Irún.

Ambas partes se reconocen mutua y reciproca capacidad para formalizar el presente CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, con los antecedentes que se

EXPONEN

I.- Que en virtud de Orden del Excmo. Sr. Consejero del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco de fecha 18 de julio de 2000 y de conformidad con el Decreto del Gobierno Vasco 104/1997, de 6 de mayo, se autorizó la constitución de Derecho de Superficie, en favor de VISESA, sobre la siguiente parcela:

RV-A.2 Parcela de terreno de forma ligeramente trapezoidal, sita en la unidad de ejecución U.E.A., Olaketa, del municipio de Irún. Tiene una extensión superficial de 5.329 m2, y son sus linderos: Norte, viario que separa de la zona destinada a jardines urbanos; Sur, vial que la separa de la parcela RV-A1; Este, límite del ámbito en este punto; y Oeste, confluencia de dos viales.

Inscripción: Registro nº 7 de Donostia-San Sebastián, Tomo 1.296, Libro 981, Folio 19, Finca 48.156, Inscripción 1era. y 2ª.

II.- Que mediante escritura pública otorgada por el Notario de Vitoria-Gasteiz D. Alfredo Pérez Ávila bajo su protocolo nº 2.724 el 9 de octubre de 2000, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Donostia-San Sebastián con fecha 9 de marzo de 2001, la Comunidad Autónoma del País Vasco, como titular dominical de la citada parcela del Sector de Olaketa de Irún, concedió a VISESA, a título oneroso y por un plazo de **SETENTA Y CINCO AÑOS** contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad, el Derecho de Superficie sobre dicha parcela en las condiciones señaladas en la Orden de 18 de julio de 2000.

III.- Que en virtud del expresado título VISESA está promoviendo la construcción en la citada parcela del Sector Olaketa de Irún, 98 viviendas de protección oficial, promoción concertada, 98 trasteros y 98 garajes, anejos vinculados e inseparables a la vivienda, así como 48 garajes no

vinculados y locales comerciales. Todo ello en base al proyecto de D. José Miguel Toledo y bajo la dirección de D^a. Deñe Uriarte, D. Casiano Ganzarain y D. José Miguel Toledo.

El proyecto se encuentra calificado provisionalmente por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, Delegación Territorial de Gipuzkoa, con fecha 29 de diciembre de 2000, bajo el expediente: EB3-0045/00-LC como viviendas de Protección Oficial promoción concertada, correspondiéndole un módulo ponderado (MP) aplicable de 592 euros/metro cuadrado útil y un plazo de 36 meses para la ejecución de las obras, prorrogable en los términos establecidos en la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

IV.- Que D^a. Olimpia San Martín Nuñez y D. Urko Alberdi Mate, es decir la PARTE COMPRADORA, ratifica la certeza de los datos aportados para su selección, establecidos en la Orden de 14 febrero de 2001, del Excmo. Sr. Consejero del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente por la que se determina el procedimiento de adjudicación de las 98 viviendas de protección oficial, promoción concertada, esto es:

1.- RESIDENCIA:

Residir en cualquiera de los municipios declarados de interés, desde al menos, un año antes de la fecha de publicación de la Orden de fecha 14 de febrero de 2001.

En la Orden de 26 de septiembre de 2001, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se declaran municipios interesados en el expediente los siguientes: Irún, Rentería, Pasaia, Hondarribia y Oiartzun.

2.- CARENIA DE VIVIENDA.

Carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de publicación de la Orden del 14 de febrero de 2001, por parte de todos los miembros que formen la unidad convivencial para la que se solicita vivienda y continuar en dicha situación hasta el momento que se formalice la adjudicación de estas viviendas.

3.- NO ADJUDICATARIO DE VIVIENDA NI BENEFICIARIO DE MEDIDAS FINANCIERAS.

No haber sido adjudicatario de vivienda social (o vivienda de promoción pública) ni de vivienda de promoción concertada, ni haber resultado beneficiario de las medidas financieras que para la adquisición de vivienda concede la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, durante los diez años inmediatamente anteriores a la fecha de publicación de esta Orden y hasta el momento en que se formalice la adjudicación.

4.- INGRESOS.

Obtener durante el año 1999 unos ingresos ponderados anuales comprendidos entre 1.500.000 pta. y 5.500.000 pta.

V.- Que D^a. Olimpia San Martín Nuñez y D. Urko Alberdi Mate, es decir la PARTE COMPRADORA manifiesta cumplir así las condiciones requeridas para la adquisición de vivienda de protección oficial, promoción concertada, manifestando su interés concreto en la compra de la propiedad superficial que ostenta VISESA por un plazo de setenta y cinco años desde el 9 de marzo de 2001, de lo siguiente:

- La VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL, PROMOCIÓN CONCERTADA, sita en la mencionada parcela RV-A2 del Sector Olaketa en Irún, C/ Euskal Herria Hiribidea , portal A22P1 (22 según el Ayuntamiento), piso 1º, mano Ctro y con una superficie útil de 79 metros cuadrados.

- La parcela de garaje vinculada nº 38, sita en la planta planta sótano, con una superficie útil de 24,08 metros cuadrados, incluida la parte proporcional de accesos y rodadura.
- El trastero vinculado nº 2, sito en la planta bajo cubierta, con una superficie útil de 5,84 metros cuadrados.

Correspondiéndose con las identificaciones en la cédula de calificación provisional con el nº EB3-0045/00-LC-22

VI.- El reconocimiento o denegación de las ayudas financieras, junto con la determinación de la cuantía máxima del préstamo, se efectuará por resolución administrativa del Delegado Territorial del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en Gipuzkoa, previa presentación de los ingresos, a ponderar, de la unidad convivencial.

VII.- Que tras el proceso de selección llevado a cabo por la Delegación Territorial de Vivienda en Gipuzkoa y siguiendo los criterios establecidos en el Convenio de Colaboración firmado por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, dicha Delegación Territorial notificó a VISESA la identidad de los componentes de la PARTE COMPRADORA como adjudicatarios de la vivienda y anejos vinculados descritos en el antecedente V del presente documento, la llevan a efecto conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

Dª. Elisabeth Maza Erauskin, obrando en nombre y representación de VISESA, vende Dª. Olimpia San Martín Nuñez y D. Urko Alberdi Mate, es decir a la PARTE COMPRADORA, quien adquiere, para domicilio habitual y permanente, la titularidad de **la propiedad superficiaria** que ostenta VISESA **por setenta y cinco años desde el 9 de marzo de 2001**, de la vivienda de protección oficial, promoción concertada, sita en la C/ Euskal Herria Hiribidea, portal nº A22P1 (22según Ayuntamiento), piso 1º, mano Ctro, con una superficie útil de 79 metros cuadrados, el garaje vinculado nº 38 sito en la planta planta sótano con una superficie útil de 24,08 metros cuadrados, así como el trastero vinculado nº 2, sito en la planta bajo cubierta con una superficie útil de 5,84 metros cuadrados, de la citada parcela RV-A2 del Sector de Olaketa en el municipio de Irún.

La transmisión se realiza con todos cuantos derechos y obligaciones sean inherentes a tal compraventa, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Orden de adjudicación del derecho de superficie y en el propio Convenio de Colaboración, así como en las correspondientes escrituras de constitución del Derecho de Superficie, Declaración de Obra Nueva y de la configuración del edificio en Régimen de Propiedad Horizontal.

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. SOLICITUD DE MEDIDAS FINANCIERAS

El precio de compraventa de esta propiedad superficiaria es de OCHENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE COMA DIECISIETE EUROS (80.779,17 euros), de las que corresponden:

- SETENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UN COMA SESENTA Y CUATRO EUROS (70.151,64 euros) a la vivienda (592 euros x 1,50 x 79 metros cuadrados útiles).
- OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES COMA DIECISIETE EUROS (8.553,17 euros) al garaje vinculado (592 euros x 0,60 x 24,08 metros cuadrados útiles).

- DOS MIL SETENTA Y CUATRO COMA TREINTA Y SEIS EUROS (2.074,36 euros) al trastero vinculado (592 euros x 0,60 x 5,84 metros cuadrados útiles).

Dicho precio deberá ser abonado por la parte compradora incrementado por el I.V.A. correspondiente de la forma siguiente:

A) DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN COMA TREINTA Y CUATRO EUROS (18.281,34 euros), en este acto, sirviendo el presente documento como justificante de su percibo y formal carta de pago de tal entrega.

B) SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y SIETE COMA OCHENTA Y TRES EUROS (62.497,83 euros), a la firma de la escritura pública y entrega de llaves.

Para facilitar el pago de la cantidad señalada en el apartado B) la PARTE COMPRADORA podrá subrogarse en el préstamo cualificado otorgado a VISESA, si existiera dicho préstamo, y si cumple los requisitos exigidos por la legislación aplicable para la percepción de ayudas financieras en la cuantía a reconocer y conceder por la resolución que dicte la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en Gipuzkoa, en contestación a la solicitud de financiación formulada.

Si la entidad de crédito no prestara su conformidad para la concesión del préstamo hipotecario, la PARTE COMPRADORA se obliga a pagar a la vendedora el total importe previsto para dicho préstamo en el plazo de un mes, contado desde que se le notificara la disconformidad o no obtención del crédito hipotecario.

La PARTE COMPRADORA comunicará a VISESA en el plazo de UN MES, desde la notificación de la resolución de ayudas, su interés o no en subrogarse en el préstamo otorgado a la promotora.

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, ha autorizado a VISESA a cobrar a cuenta del precio la cantidad de DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN COMA TREINTA Y CUATRO EUROS (18.281,34 euros), correspondiente al apartado A), por Resolución de fecha 27 de Mayo de 2002. Esta cantidad es el resultado de la suma del 20% del precio de la vivienda más el 40% del precio de los anejos.

Dicha cantidad será ingresada en la cuenta aval nº 2101 0205 70 231549997-6 que a tal efecto tiene abierta VISESA en la Gipuzkoa Donostia Kutxa y su devolución, incrementada con los intereses, en los casos y formas legales, se halla garantizada mediante aval concertado con la misma, según lo establecido en el art. 114 del Decreto 2114/1968.

TERCERA.- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

VISESA repercutirá a la PARTE COMPRADORA, quien vendrá obligada a abonarlo a medida que se produzcan los pagos, el importe íntegro de la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo que corresponda a la presente operación.

CUARTA.- INCUMPLIMIENTOS DE LA PARTE COMPRADORA; CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA Y PENALIZACIÓN.

La demora o falta de pago de las cantidades convenidas en los respectivos vencimientos, y el incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones de admisión aprobado para esta promoción, aún en el caso de que dicho incumplimiento se haya constatado con posterioridad a la adjudicación realizada por la Delegación Territorial correspondiente, facultará a VISESA para proceder a la **RESOLUCIÓN** de este contrato.

A estos efectos, las circunstancias indicadas (demora o falta de pago y el incumplimiento de los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones) tienen el carácter de **CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA**, por lo que una vez producidas, la resolución del contrato se producirá automáticamente, bastando la notificación de la resolución mediante correo ordinario con acuse de recibo e implicando la plena disponibilidad por parte de VISESA para la enajenación a terceros de la vivienda y sus anejos. Igualmente se comunicará a los afectados la posibilidad de retirar de las Oficinas de Atención al Cliente de VISESA las cantidades adelantadas, salvo un 25 por ciento de dichas cantidades que VISESA podrá resarcirse en concepto de indemnización y sanción civil por incumplimiento.

Si la PARTE COMPRADORA instara la resolución del presente contrato por causas ajenas al vendedor, será este último quien determine, a la vista de las causas alegadas, si procede o no la retención del 25% del capital entregado en concepto de indemnización y sanción.

QUINTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO A INSTANCIA DEL COMPRADOR.

La PARTE COMPRADORA podrá instar la resolución de este contrato, en caso de denegación de la calificación definitiva, si las obras no se terminaran en el plazo fijado anteriormente o si resultara un precio final de la vivienda superior en un 25% al pactado en el presente contrato, en cuyo caso se le reintegrarán las cantidades abonadas a cuenta incrementadas con el interés legal.

SEXTA.- RESERVA DE DERECHOS DE VISESA

VISESA se reserva el derecho a efectuar las modificaciones en la obra que fuesen autorizadas oficialmente y viniesen motivadas por exigencias técnicas o jurídicas durante su ejecución. La calificación definitiva vinculará a las partes a los efectos del contenido de la presente estipulación.

VISESA se reserva el derecho de otorgar la escritura de Declaración de Obra Nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio en el que se encuentra el objeto de esta compraventa, pudiendo subsanar, aclarar o rectificar descripciones de finca, estableciendo y añadiendo normas de comunidad, constituir derechos reales a favor o en contra del conjunto, o modificar cualesquiera aspectos de dichas escrituras, pudiendo otorgarlas por sí sola sin necesidad de contar con el consentimiento de los futuros propietarios, mientras permanezca propietaria de alguno de los elementos privativos del edificio, entendiéndose dicha reserva como poder irrevocable a tales efectos.

SÉPTIMA.- INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE CONSUMIDORES.

La PARTE COMPRADORA, tiene a su disposición en las oficinas de VISESA, la información obligatoria regulada por el Decreto 257 de 14 de noviembre de 1983 y el Real Decreto 515/89 de 21 de abril, sobre derechos de consumidores y usuarios.

OCTAVA. – DESIGNACIÓN DEL NOTARIO AUTORIZANTE.

La parte compradora manifiesta que ha sido informada por VISESA del derecho que le corresponde a elegir libremente el Notario autorizante de las correspondientes escrituras de compraventa, según prevé el artículo 5-4-c) del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, designación que se realizará por la parte compradora con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa.

NOVENA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES DE CONFORMIDAD CON LA ORDEN DE 26 DE ENERO DE 1978.

A) VISESA se obliga a poner a disposición de la PARTE COMPRADORA un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, Delegación Territorial de Gipuzkoa, salvo que la citada Delegación deniegue su visado por razón de incumplimiento de alguna de las condiciones exigidas a los adjudicatarios en las Bases de la promoción, con motivo de circunstancias no conocidas, sobrevenidas o que por error no fueron tenidas en cuenta, en cuyo caso dicha denegación supondrá la resolución del presente contrato sin ulterior trámite.

B) VISESA se obliga a entregar las fincas objeto de este contrato libres de toda carga y gravamen que no sea el crédito hipotecario subrogable y las servidumbres de uso público que se constituirán sobre las parcelas correspondientes.

C) VISESA se obliga a entregar las llaves de la vivienda y a elevar a escritura pública el contrato de compraventa en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

D) La PARTE COMPRADORA se obliga y compromete expresamente a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, y a cumplir las normas de comunidad que para el Régimen de Propiedad Horizontal se establecerán por VISESA. La firma del presente documento implica la plena conformidad con dichos Estatutos, facultando asimismo a VISESA para su constitución en la forma que crea conveniente.

E) La PARTE COMPRADORA y los componentes de su unidad convivencial se comprometen a dedicarla a su domicilio habitual y permanente, y a ocuparla en el plazo de tres meses desde su entrega, acreditando su residencia en ella mediante la certificación municipal correspondiente que deberá presentarse, en el citado plazo, ante la Delegación Territorial de Vivienda en Gipuzkoa.

F) El comprador de esta vivienda no podrá ser titular de ninguna otra. El incumplimiento de esta última obligación hará que se reintegre al Gobierno Vasco la totalidad de las ayudas recibidas.

DÉCIMA.- OTRAS OBLIGACIONES

Con el fin de garantizar la conservación de la edificación, la comunidad de propietarios que se constituya deberá:

1.- Proveer, al redactar el correspondiente presupuesto anual, un fondo de mantenimiento para la adecuada conservación del inmueble, en cuantía no inferior al uno por ciento del módulo de construcción vigente por metro cuadrado útil de vivienda.

2.- Invertir, anualmente, a partir de los cuarenta años cumplidos de la concesión del derecho de superficie, una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del módulo de construcción vigente en ese momento por metro cuadrado útil de vivienda, las siguientes reparaciones:

a.- Las relativas a la solidez y a la seguridad de los elementos estructurales y constructivos.

b.- Las relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad.

c.- Las relativas al buen estado de las instalaciones.

d.- Las relativas a medidas de seguridad contra incendios.

UNDÉCIMA.- REGIMEN LEGAL DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

La vivienda objeto de este contrato está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del Régimen de Viviendas de Protección Oficial del Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre, del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre y demás disposiciones que los complementan y por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta y renta no podrán exceder de los límites establecidos.

El comprador conoce el contenido de la Ley 7/1988 de 15 de abril, y el Decreto 103/97 de 6 de mayo, referidos al derecho preferente de adquisición en las transmisiones de Viviendas de Protección Oficial a favor de la Administración Autónoma del País Vasco, a la cuál, VISESA, expresamente le notifica por medio del presente documento de transmisión.

Régimen de uso y financiación: Decreto 306/2000, de diciembre de 2000, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

DUODÉCIMA.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

A la terminación del plazo de duración de **la concesión del derecho de superficie setenta y cinco años contando desde su inscripción el 9 de marzo de 2001** en el Registro de la Propiedad, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco hará suya la vivienda y anejos objeto de este contrato sin indemnización alguna y quedarán resueltos los derechos personales o reales sobre el derecho de superficie extinguido.

Durante el transcurso de la concesión el superficiante podrá vender a los titulares de la propiedad superficiaria el suelo en la forma y modo que libremente convengan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo 1, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrá autorizar al superficiario a permanecer en la posesión bajo el régimen de arrendamiento o similar siempre y cuando el estado de las construcciones permita su utilización y el planeamiento urbanístico no haya alterado el destino del suelo.

DECIMOTERCERA.- RESERVAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco se reserva aquellos incrementos de edificabilidad que pudieran producirse en el futuro en virtud de los cuales podrá construir sobre las edificaciones ya existentes, siempre que técnicamente fuera posible.

DECIMOCUARTA.- GASTOS

Los gastos que se deriven del presente contrato tanto en el caso de su ejecución como en el de su incumplimiento, así como los correspondientes a la formalización de la escritura pública de compraventa, sean éstos notariales, registrales o fiscales, serán en su totalidad por cuenta de la PARTE COMPRADORA.

Se exceptúan los gastos concernientes a la Declaración de Obra Nueva y división de Propiedad Horizontal, Plusvalía y así como los correspondientes a la constitución, división y cancelación del crédito hipotecario a la construcción, si lo hubiere, que serán en todo caso de cuenta de VISESA.

DECIMOQUINTA.- SOMETIMIENTO A TRIBUNALES.

Con renuncia a su fuero propio, las partes contratantes se someten expresamente, para la resolución de cuantas cuestiones se deriven del cumplimiento e interpretación del contenido de este contrato, a los Juzgados y Tribunales de Donostia-San Sebastián.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente contrato, por triplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha de su encabezamiento.

Por VISESA:

Por la PARTE COMPRADORA:

Fdo.: Elisabeth Maza Erauskin.

Fdo.: Olimpia San Martín Nuñez

Fdo.:Urko Alberdi Mate