

**CONTRATO PRIVADO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA (V.P.A.) EN
CONSTRUCCIÓN PROMOVIDA POR
"LIRI, SOCIEDAD COOPERATIVA ARAGONESA"**

En Zaragoza, a [] de noviembre de 2.010

REUNIDOS

De una parte,

D./Dña. [], mayor de edad, casado/soltero, con domicilio en [], C/ [], número [], y N.I.F. [].

Interviene en su propio nombre y derecho, como comprador de la vivienda objeto de este contrato y como cooperativista de la cooperativa LIRI, SOCIEDAD COOPERATIVA ARAGONESA.

En adelante, en este documento nos referiremos indistintamente a esta parte como la "**ADJUDICATARIO**" o el "**COOPERATIVISTA**".

Y de otra parte,

D. JAVIER BONED JULIANI, mayor de edad, con D.N.I. / N.I.F. 25.155.466-K, con domicilio a estos efectos en Zaragoza, C/ Bolonia, nº 4, segundo Izquierda, interviene en nombre y representación de la entidad GESTIÓN COMÚN CBC, S.L., con C.I.F. B50913540, con domicilio en Zaragoza, en C/ Bolonia nº 4, segundo Izquierda, actuando como administrador de la misma, en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Zaragoza, D. Julio Boned Juliani, con fecha 25 de febrero de 2003 con el número 198 de su protocolo, haciéndose constar expresamente la vigencia de la representación. GESTIÓN COMÚN CBC, S.L. comparece en este acto exclusivamente como entidad apoderada y Gestora de **LIRI, SOCIEDAD COOPERATIVA ARAGONESA**, con C.I.F. **F99197618**, domiciliada en Zaragoza, en C/ Bolonia 4, segundo izquierda, según escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Zaragoza, Don Vicente Morató Izquierdo, el 5 de febrero de 2008 bajo el nº 232 de su protocolo, e inscrita en el Registro Provincial de cooperativas, bajo el número ARA-Z-1411.

En adelante nos referiremos indistintamente a LIRI, SOCIEDAD COOPERATIVA ARAGONESA como la "**ADJUDICADOR**", la "**COOPERATIVA**" o "**LIRI**".

Las partes intervinientes, reconociéndose mutuamente capacidad para la celebración de este documento

EXPONEN

I.- Que LIRI está promoviendo en la actualidad la edificación de un edificio de 96 viviendas en el Sector denominado ARCOSUR, del término municipal de Zaragoza, en la parcela identificada como E-8.1, edificio en el que existirá, como finca nueva e independiente, la siguiente vivienda:

DESCRIPCIÓN.- Urbana. Vivienda ubicada en el edificio ubicado en la parcela E-8.1, ubicado en el sector denominado ARCOSUR del término municipal de Zaragoza, vivienda identificada como Portal X, Piso Yº, Letra Z, de una extensión superficial de X metros cuadrados.

Se adjunta plano de la referida vivienda.

ANEJOS.- Le corresponden a esta vivienda el trastero nº XX y la plaza de garaje nº YY.

CARGAS.- Gravada la finca de origen con una hipoteca con La Caixa que, en su momento, se transformará en una hipoteca individual.

Descripción de las servidumbres y demás derechos reales que graven la finca objeto de transmisión, según nota simple que conste en el registro de la propiedad.

II.- Que la ADJUDICATARIO (i) es socio-miembro de la cooperativa LIRI, estando al día del cumplimiento de sus obligaciones con la cooperativa y (ii) ha resultado adjudicatario de la vivienda objeto de este contrato, mediante sorteo/adjudicación directa efectuado conforme a la normativa reguladora de las viviendas protegidas de Aragón.

III.- Que la construcción del mencionado Edificio ha sido adjudicada a la empresa VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A., conforme al proyecto redactado por el Arquitecto Superior Don Javier Belda Grábalos, colegiado número 3174 con domicilio en Zaragoza, C/ San Ignacio de Loyola 3, 1º B.

IV.- Que, en cumplimiento de los acuerdos de la COOPERATIVA, y tendiendo la parte ADJUDICATARIO derecho a la adquisición de la vivienda objeto de este Contrato, ambas partes manifiestan su interés en suscribir este **CONTRATO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN** (en adelante, el "Contrato"), que se registrá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

La ADJUDICADORA, vende al ADJUDICATARIO la vivienda, garaje y trastero indicados en el Expositivo I de este Contrato, con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres correspondan o le sean inherentes a la vivienda y trastero/garaje vendidos, que en caso de existir las mismas se especificarán en el momento del otorgamiento de escritura pública y resulten del Proyecto Arquitectónico o de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en el solar y demás elementos comunes del Edificio, libre de inquilinos y ocupantes y en el estado de cargas mencionado.

La vivienda objeto de este Contrato es una vivienda calificada como **V.P.A.** (vivienda protegida de Aragón), en virtud del documento de calificación provisional de Viviendas protegidas de la promoción de Liri Sociedad Cooperativa, con número de **expediente 50/2009/0004**, otorgado el **10 de marzo de 2010**, por lo que tanto su uso, como las facultades de cesión y enajenación del adquirente, están limitadas conforme a la legislación reguladora de vivienda protegida.

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO

- 2.1** El precio global de esta venta se fija a tanto alzado en la cantidad total de [] EUROS (€[]), importe que se obtiene de multiplicar los metros de la vivienda por el módulo aplicable –aprobado por la Administración competente– que asciende a la cantidad de [XXX] EUROS (€[]).
- 2.2** El precio señalado en el apartado 2.1 anterior es determinable, pero no determinado, y se fijará definitivamente en el momento en el que se liquide la promoción y se conozcan los costes definitivos que puedan ser imputados a la vivienda objeto de este contrato. No obstante, el precio determinable no podrá ser nunca superior al producto de multiplicar los metros cuadrados de la vivienda por el módulo aprobado por el Gobierno de Aragón para el ejercicio 2009, según consta en el documento de calificación provisional otorgado. En todo caso resultará de aplicación las disposiciones relativas al exceso y defecto de cabida contenidas en los artículos 1469 y 1470 del Código Civil.
- 2.3** El precio total antes indicado será satisfecho por el ADJUDICATARIO al ADJUDICADOR de la siguiente forma:
- La cantidad de [] EUROS, incrementadas en [] EUROS, en concepto de 7% IVA, se han abonado con anterioridad a 30 de junio de 2010.
 - La cantidad de [] EUROS, incrementadas en [] EUROS, en concepto de 8% IVA, se han abonado entre el 1 de julio de 2010, y el día de la fecha del presente contrato.
 - La cantidad de [XXXXXXXX] EUROS, incrementadas en [] EUROS, en concepto de IVA, mediante [] pagos mensuales de [] EUROS cada uno de ellos que se realizarán mediante recibos emitidos por la ADJUDICATARIO

contra la ADJUDICADORA en la Cuenta Corriente que ésta mantiene abierta en La Caixa bajo el C.C.C. nº 2100 1645 16 0200146435.

- d) El resto del precio, hasta un máximo del 80% del precio, se abonará mediante subrogación de la carga hipotecaria que grava la finca objeto de compraventa, y se efectuará tal subrogación en el momento de la transmisión en escritura pública. En ese momento se desembolsará el IVA correspondiente a la hipoteca.

- 2.4** Liri Sociedad Cooperativa Aragonesa queda obligada a constituir aval por importe de [XXXX], en garantía de las cantidades que le sean entregadas a cuenta del precio por el adjudicatario y que no corresponden a capital social de la Cooperativa, ni a aportaciones obligatorias comunes a todos los cooperativistas aprobadas por la Asamblea.

TERCERA.- REPERCUSIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (I.V.A.)

- 3.1** La presente compraventa se halla sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

- 3.2** La ADJUDICADORA repercutirá a la ADJUDICATARIO, que a su vez vendrá obligado a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la entrega y transmisión de la vivienda garaje y trastero objeto de esta compraventa. La repercusión se realizará sobre la base de la contraprestación total, que figura en la cláusula segunda del presente contrato.

Dicha repercusión se efectuará a medida que se produzca el devengo del impuesto, es decir, para los pagos anticipados anteriores a la entrega de las fincas, en el momento del cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos, incrementándose así dichos importes por tal concepto. La parte del impuesto correspondiente al resto de la base imponible se devengará y repercutirá a la puesta de las fincas en poder y posesión del adquirente, en cuyo momento la ADJUDICATARIO efectuará el oportuno pago.

- 3.3** Los tipos impositivos serán los vigentes en las sucesivas fechas de devengos parciales, conforme a las normas reguladoras del impuesto. En la actualidad el tipo impositivo se halla fijado en el ocho por ciento (8 %).
- 3.4** En el supuesto de resolución del presente contrato por causas imputables a la ADJUDICATARIO, la ADJUDICADORA retendrá el 100 % de la base imponible de todas las cantidades que hasta el momento hubieran sido satisfechas por la ADJUDICATARIO, más el importe íntegro de las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido que se hubiesen pagado.

CUARTA.- RESERVA DE DOMINIO Y PROHIBICIÓN DE DISPONER

- 4.1** La ADJUDICADORA se reserva expresamente el dominio y la propiedad de los inmuebles objeto de este contrato en tanto no sea satisfecho por la ADJUDICATARIO la totalidad del precio pactado, sin que la entrega posesoria que

eventualmente se realice con anterioridad a dicho pago pueda entenderse como modo de la compraventa traslativa de dominio.

- 4.2** La ADJUDICATARIO no podrá enajenar, arrendar, ceder, subrogar, ni gravar el uso y disfrute de los inmuebles vendidos hasta tanto no haya sido satisfecho en su totalidad el precio aplazado de la compraventa, considerándose nulo y sin valor alguno el fraude de los legítimos derechos de la ADJUDICADORA y cualquier acto de disposición que no cuente con la previa autorización por escrito de la ADJUDICADORA.

QUINTA.- ENTREGA DE LOS INMUEBLES

- 5.1** La vivienda, trastero y garaje objeto de esta compraventa será entregada a la ADJUDICATARIO plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda protegida, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón.
- 5.2** Las obras de construcción de la vivienda se considerarán finalizadas una vez el Arquitecto Director de la obra emita la correspondiente certificación de final de obra.
- 5.3** La entrega de llaves de los inmuebles objeto de esta compraventa se hará coincidir con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa. A tal objeto, la ADJUDICADORA convocará a la ADJUDICATARIO, con al menos 15 días naturales de antelación, con señalamiento de día y hora.
- 5.4** Las fincas objeto del presente contrato se transmitirán libres de cargas, arrendatarios y ocupantes y al corriente en sus obligaciones fiscales.
- 5.5** La ADJUDICATARIO se obliga a **(1)** ocupar la vivienda objeto de este contrato en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa y **(2)** destinarla a su vivienda habitual. En todo caso la ADJUDICATARIO queda advertida que el no dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, mantenerla desocupada, dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, implicará necesariamente la descalificación de la misma con imposición de las sanciones pecuniarias derivadas de la infracción cometida. Esta descalificación podrá suponer para la ADJUDICATARIO, entre otras consecuencias de la infracción, al reintegro de los beneficios económicos percibidos y al ingreso de las exenciones entre bonificaciones tributarias y al diferencial existente entre el tipo de interés cualificado del préstamo y el interés legal.
- 5.6.** El adjudicatario dispondrá de un plazo de 6 meses para facilitar una lista con los posibles defectos o anomalías en la vivienda, garaje o trastero, sin perjuicio de los plazos establecidos en el artículo 17 de la Ley 38/99, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación que regula la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

SEXTA.- AUTORIZACIONES DEL ADJUDICATARIO A LA ADJUDICADORA

- 6.1** La ADJUDICATARIO autoriza expresamente a la ADJUDICADORA a efectuar en las obras las modificaciones de Proyecto que oficialmente le fuesen impuestas por alguna autoridad administrativa competente, así como aquellas otras que le sean autorizadas y vengan motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales durante su ejecución.
- 6.2** La ADJUDICATARIO se compromete y obliga expresamente a cumplir las normas que para regular el régimen de propiedad horizontal se han establecido en los correspondientes Estatutos, y autoriza a la ADJUDICADORA para que nombre un administrador provisional hasta que se convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la Comunidad, en la que se designe al Presidente y Secretario administrador.

La ADJUDICADORA comunicará por escrito y con la debida antelación, el lugar, día y hora de la reunión, a la que, en caso de no asistir la ADJUDICATARIO, estará, a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse, representado por la ADJUDICADORA, o por quién ésta delegue sus derechos.

- 6.3** Igualmente, La ADJUDICATARIO faculta expresamente a la ADJUDICADORA para que, en nombre de la Comunidad de Propietarios, contrate los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del Edificio, incluido un Administrador, asumiendo desde este momento la ADJUDICATARIO, la parte proporcional de los gastos que pudiera corresponderle.
- 6.4** La ADJUDICATARIO presta la plena conformidad con la cuota de participación que se le ha atribuido a la vivienda y trastero/garaje con relación al valor total del inmueble y en los gastos comunes del conjunto.

SÉPTIMA.- GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA DEL PRECIO

- 7.1** Las cantidades entregadas y las que en el futuro se entreguen a cuenta por la ADJUDICATARIO para el pago de las fincas vendidas y hasta el momento de la entrega de las llaves, se ingresarán en la cuenta especial número **2100 1645 16 0200146435** abierta a tal efecto por la ADJUDICADORA en **LA CAIXA**, con el objeto de ser dispuestas, únicamente, para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas y quedarán garantizadas mediante AVAL, conforme a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones anticipadas en la construcción y venta de vivienda, concedido por ASEFA, excepto las cantidades que la ADJUDICATARIO aporte en concepto de capital social de la Cooperativa y las que la Asamblea de la Cooperativa acuerde como aportaciones obligatorias comunes a todos los cooperativistas.
- 7.2** Las cantidades percibidas por este concepto quedarán claramente separadas de cualesquiera otros fondos que tenga la ADJUDICADORA.
- 7.3** El 7 de octubre de 2010 se dictó Resolución del Servicio Provincial concediendo autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de la vivienda.

OCTAVA.- PÓLIZA DE SEGURO

- 8.1** En tanto que la ADJUDICATARIO no hubiere satisfecho la totalidad del precio convenido a la ADJUDICADORA, ésta podrá concertar con la compañía aseguradora que estime oportuno una póliza que asegure a las fincas vendidas contra el riesgo de incendio y aquellos otros riesgos que se consideren oportunos. Dicha póliza se entiende concertada en beneficio de la ADJUDICADORA, en razón de los respectivos importes pendientes de satisfacer a la misma en el momento de ocurrir el siniestro, por lo que, en este supuesto, se considerarán vencidos anticipadamente la totalidad de pagos que restasen por satisfacer, que serán abonados directamente por la compañía aseguradora a la ADJUDICADORA.
- 8.2** La ADJUDICATARIO podrá subrogarse en dicha póliza en el momento de la entrega de llaves de las fincas vendidas objeto de este contrato.

NOVENA.- ESCRITURA PÚBLICA

- 9.1** De conformidad con lo establecido en la Estipulación Sexta de este contrato, la ADJUDICADORA deberá notificar a la ADJUDICATARIO, con al menos 15 días de antelación, el lugar y fecha, que se haya acordado por las partes, para el otorgamiento de la escritura pública y proceder, en su caso, a la recepción de las llaves del inmueble y a la consiguiente cumplimentación de las obligaciones a su cargo pactadas para tal ocasión.
- 9.2** Todos los gastos que se produzcan como consecuencia del otorgamiento de la referida escritura o de la transmisión de la vivienda, serán abonados por la ADJUDICATARIO, y los impuestos de acuerdo con lo que la Ley establezca. Lo anterior se pacta a excepción de los gastos concernientes en la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, así como los correspondientes a la constitución-división y cancelación en su caso del crédito hipotecario, que serán en todo caso a cuenta de la ADJUDICADORA.
- 9.3** Las partes, de mutuo acuerdo, designan en este acto que la mencionada escritura pública se otorgue ante el Notario de Zaragoza Don Vicente Morató Izquierdo o quien le sustituya en su protocolo.

DÉCIMA.- LIBRO DEL EDIFICIO

Dado que la vivienda objeto de este contrato se encuentra en fase de construcción, el Libro del Edificio se entregará al Presidente de la Comunidad, o al administrador provisional, dentro de los tres meses posteriores a la finalización de la totalidad de la obra. El Libro del Edificio estará integrado por la siguiente documentación:

- El proyecto arquitectónico con las modificaciones debidamente aprobadas.
- Copia del Certificado Final de Obra.
- Copia del Acta de recepción.
- Relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso constructivo.
- El conjunto de garantías respecto de las instalaciones y equipamiento existentes en el edificio.

- Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones generales, así como las instrucciones de uso y mantenimiento de cada vivienda y de sus instalaciones.

DECIMOPRIMERA.- MODIFICACIONES SOBRE EL PROYECTO A EJECUTAR

11.1 La construcción de cada una de las viviendas se realizará conforme a la normativa vigente, la memoria de calidades que se adjunta como ANEXO II y de acuerdo con el proyecto de ejecución realizado por el Arquitecto Superior D. Javier Belda Grábalos, y visado por el C.O.A.A. el 4 de diciembre de 2009. El ANEXO II y el Proyecto de ejecución arquitectónico están sujetos a aquellas modificaciones que puedan venir impuestas por motivos técnicos o legales. En cualquier caso, la modificación no podrá implicar en ningún caso una merma en la calidad del proyecto y de los materiales empleados.

11.2 Durante la confección del proyecto de ejecución, la ADJUDICATARIO podrá realizar modificaciones de la distribución interior o cambios de materiales de acabado interior aprobados por la dirección técnica de la obra, respetando el siguiente procedimiento y requisitos:

- Deberá realizar la solicitud por escrito a la ADJUDICADORA, detallando los cambios que desea realizar.
- La Dirección Técnica deberá aprobar la propuesta, con arreglo a criterios de posibilidad técnica, razonabilidad de la propuesta y no influencia en la marcha general del proyecto.
- La constructora elaborará un presupuesto de la modificación propuesta.
- Se aprobará el presupuesto por parte de la ADJUDICATARIO.
- Se abonará la cantidad consignada en el presupuesto referido en los dos puntos anteriores, y se procederá a efectuar la modificación interesada.

11.3 En el supuesto de que dichas modificaciones conlleven gastos o supongan un ahorro, serán por cuenta o a favor de la ADJUDICATARIO, respectivamente.

DUODÉCIMA.- DISPOSICIÓN DE DOCUMENTACIÓN

12.1 El adjudicador manifiesta que, en todo caso pone a disposición del adjudicatario un ejemplar del presente contrato así como toda la documentación e información a que se refiere el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas y la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

DECIMOTERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

13.1 Si el adjudicatario renunciara o desistiera del contrato de compra antes de la firma de la escritura pública o no compareciera al otorgamiento de esta última, salvo en caso de fuerza mayor (entendiéndose por la misma muerte, invalidez o grave enfermedad) perderá el 20% de las cantidades entregadas a cuenta hasta ese momento, reteniendo el Adjudicador ese porcentaje y obligándose a entregar

el 80% restante en el plazo establecido en la legislación vigente aplicable y en los Estatutos de la Cooperativa.

Se exceptúa de lo anterior, acreditar la imposibilidad de pago por parte del adjudicatario derivada de la denegación de financiación cualificada de, al menos, dos entidades financieras.

DECIMOCUARTA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES, CITACIONES Y REQUERIMIENTOS

14.1 Señalan las partes como domicilio de cada una de ellas, a efectos de notificaciones, citaciones y requerimientos, el propio domicilio consignado en el encabezamiento de este contrato.

14.2 Cualquier cambio de domicilio de las partes durante la vigencia del presente contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra en un plazo máximo de siete días, contados a partir del día en que se produjese el cambio de domicilio.

DECIMOQUINTA.- CLÁUSULA DE CONFORMIDAD

En prueba de conformidad, ambas partes contratantes firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto, junto con sus anexos que se unen al presente, en el lugar y fecha establecidos en el encabezamiento del mismo.

LA ADJUDICADORA [] P.p.	LA ADJUDICATARIO
<hr/> Fdo: []	<hr/> Fdo: []