



CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES A CAMBIO DE EDIFICACIÓN CON CONDICIÓN RESOLUTORIA

En a de de

COMPARECEN:

De una parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

(D./Dña.)

De otra parte,

(D./Dña.), mayor de edad, de profesión, con domicilio en (calle/plaza/avenida), número piso puerta C.P., provincia Tfno. y Fax con N.I.F.

ACTUAN

(El/los) (primero/s), a (quien/es) se denominará (Vendedor/es) en este documento (en nombre propio/D./Dña. en nombre propio y D./Dña. en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de autorizada por el Notario de, D./Dña., con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario de D./Dña. con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número

El segundo, a quien se denominará Permutante, parte Compradora o Constructor en este documento (en nombre propio/en nombre y representación de la sociedad con domicilio social en (calle/plaza/avenida), número C.P., N.I.F., según escritura de apoderamiento de fecha de de



..... autorizada por el Notario D./Dña. de, con número de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de, inscripción, en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la misma el día de de ante el Notario de D./Dña. con número de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de al folio, tomo, hoja número)

Los aquí presentes se reconocen mutuamente capacidad para este acto y

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que es interés de ambas partes el concertar un contrato de permuta sujeto expresamente a condición resolutoria sobre (el/los) (solar/es) que se (dirá/n) en virtud del cual el pago del precio del solar se efectuará mediante la entrega (al/a los) (Vendedor/es) (de la/s entidad/es terminada/s /de la/s nave/s industrial/es /del edificio comercial) que se describirá/n en las condiciones que se acuerdan y una cantidad de dinero en efectivo, que se abonará en los plazos que igualmente se pactan.

SEGUNDO.- (El/Los) (Vendedor/es) (es/son) (propietario/s) (por partes indivisas/en las siguientes proporciones: el/la Sr./Sra. en un por 100; el/la Sr./Sra. en un por 100; y de la/s siguiente/s finca/s), según se (describe/n) en el Registro de la Propiedad:

A) Terreno edificable sito en el término de, (calle/plaza/avenida), número C.P., de superficie metros cuadrados decímetros también cuadrados.

Linda: al frente, en metros lineales con, derecha entrando, en metros lineales con, fondo, en metros lineales con y con, a la izquierda en metros lineales con

Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro de, folio, finca número, inscripción

Le/s corresponde (por compra el día de de /por herencia de / por adjudicación) según (escritura del Notario de D./Dña. con número de protocolo /Auto de adjudicación otorgado por)

Su valor catastral según el recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de es de euros) correspondiéndole el



número de parcela catastral Se entrega al Permutante fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del solar citado al corriente de pago.

B)

Para una mayor concreción se acompaña al presente (plano/s de la/s finca/s descrita/s, que es/son firmado/s) por las partes. Anexo/s número/s

TERCERO.- (La/s) (finca/s) (se halla/n libre/s de toda clase de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes y en tal concepto se formaliza el presente contrato/se hallan afectas a una hipoteca, censo, arrendamiento, cuya redención y cancelación es de cargo de la parte, suspendiéndose la iniciación de los plazos que se pactan en este contrato hasta tanto se cancele la hipoteca/el censo/o se obtenga el desocupo de la finca por el arrendatario y si no se obtuviere en un plazo de meses/años quedará sin efecto alguno el presente contrato, disponiendo la parte Vendedora de la finca sin limitación alguna.)

CUARTO.- Todos los aquí comparecientes conocen la calificación urbanística (del/de los) (terreno/s) anteriormente descritos, según el Certificado de Aprovechamiento Urbanístico de fecha de de librado por el Ayuntamiento, del que se acompaña copia a este contrato como Anexo número

QUINTO.- En (la/las) (parcela/as) (citada/as) pueden ser edificados metros cuadrados de techo, destinados a (almacenes o aparcamientos bajo rasante, metros cuadrados de techo a locales comerciales en planta baja, metros cuadrados de techo a oficinas en la planta primera y metros cuadrados de techo a viviendas en el resto de las plantas).

SEXTO.- La finca se halla al corriente en el pago de impuestos y arbitrios que gravan la misma.

SÉPTIMO.- Los gastos urbanísticos /a partir del día de hoy serán de cargo de la parte (vendedora /compradora) /estando abonados todos los girados hasta el día de hoy /se adeudan de los notificados hasta el día de hoy euros que asume la parte (vendedora /compradora)

En base a todo ello, por el presente acuerdan un contrato de permuta sujeto a los siguientes:

PACTOS:

PRIMERO.- (D./Dña.) o (D./Dña.) y (D./Dña.) /o la sociedad /..... vende/n a, que compra y adquiere (la/s) (finca/s descrita/s) anteriormente, (finca/s registral/es) (número/s) y (que se agruparán en una sola parcela, sobre la que se construirán (..... viviendas, locales, oficinas, plazas de aparcamiento, en



régimen de propiedad horizontal /..... naves industriales /.....)
..... (según el Proyecto del Arquitecto /Arquitecto Técnico /Ingeniero
/Ingeniero Técnico, D., visado por el Colegio de Arquitectos /Arquitectos
Técnicos /Ingenieros /Ingenieros Técnicos de con fecha de
..... de, pendiente de obtener la Licencia de obras del
Ayuntamiento de /habiéndose obtenido por la Vendedora/Compradora la
licencia de obras el día de de, expediente
número, la cual conocen y tienen copia ambas partes/cuya posibilidad
de edificación resulta del Certificado de Aprovechamiento Urbanístico que se ha citado
y que se acompaña a este contrato y en base al cual se elaborará el proyecto para la
construcción del edificio sobre el terreno citado y el Permutante se obliga a obtener la
licencia de obras antes del transcurso de meses a partir del día de hoy.)
.....

SEGUNDO.- Es precio de la presente compraventa la cantidad de euros,
que se abonarán mediante la obligación que adquiere la parte compradora de entregar
a la parte Vendedora:

A) Las entidades siguientes:

- 1) Las plazas de aparcamiento números valoradas en
euros de superficie útil, la número, metros cuadrados,
la número, metros cuadrados /.....
- 2) El local comercial de metros cuadrados en planta
..... con frente a, valorado en euros.
- 3) El despacho sito en la planta con frente a
..... de metros cuadrados, valorado en
euros.
- 4) La vivienda, piso puerta, de superficie
metros cuadrados, valorado en euros.
- 5) La nave industrial número del proyecto de metros
cuadrados de superficie que se grafía en el plano que se acompaña firmado por las
partes.

Las mediciones, ubicación y distribución así como las características y acabados de las
fincas a entregar (al /a los comprador /es), (se especifican
en los planos y Memoria de Calidades del Projectista (D./Dña.) que se
acompañan como Anexo número al presente contrato /serán las
habituales de la zona e idénticas a las demás entidades del inmueble /serán las que a
continuación se describen

Suelo

Cocina marca

Sanitarios

Armarios

Ventanas

Nave con suelo de hormigón de grosor/con servicio compuesto de
..... /ventanas /.....).



B) De las cantidades siguientes:

- 1) (en letra) euros, que se entregan en este acto para las que el presente documento sirve de la más formal carta de pago, /o
- 2) (en letra) euros, que se entregarán en la siguiente forma:
 - a) En cuanto a (en letra) euros, se reciben en este acto para las que este documento sirve de la más formal carta de pago.

b) En cuanto a euros, se entregarán a la parte Vendedora (por todo el día de de para lo que acepta la compradora una letra de cambio con ese vencimiento, número, clase, /o en plazos sucesivos con vencimiento cada día de cada mes, siendo el primer vencimiento el día de de y el último el día de de, aceptándose por la parte Compradora letras por un importe de euros, cada una de ellas /o letra/s que se acepta/n por ese importe, siendo el de cada una de ellas euros, con vencimiento/s, y y que se domicilia/n en el Banco/Caja, cuenta corriente número

TERCERO.- Las (viviendas, locales, plazas de parking, nave,), que se ha/n de entregar a los Vendedores, se terminará/n con las mismas características y materiales que las demás entidades que se construyan en la finca permutada aprovechando al máximo el techo edificable.

CUARTO.- El plazo máximo en que la parte Permutante se obliga a entregar las fincas descritas en el pacto segundo a la parte Vendedora será (por todo el día de de /o meses/años/desde el momento en que se obtenga la licencia de obras y se cancele el censo/hipoteca o se logre el desalojo del /de los inquilino/s D./Dña. y D./Dña.) (siempre en un plazo inferior a 10 años a partir del día de la firma del contrato)

En el acto de puesta a disposición y entrega en Escritura Pública, deberá el Permutante entregar los documentos justificativos del final de obra de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación y que ésta se ha realizado de acuerdo con la licencia concedida, todo ello firmado por el Director de Obra que será (D./Dña. /nombrado por el comprador)

QUINTO.- La parte Permutante conoce (que se tiene que redactar un Estudio de Detalle/Plan Especial o/.....) antes de obtener la licencia de obras y poder iniciar la construcción, por lo que se establece que los plazos serán los que a continuación se indican obligándose la parte Permutante a hacer cuantas gestiones sean necesarias para no excederse de los plazos que se citan.

- a) Se deberá presentar el Estudio de Detalle /Plan Especial /Plan Parcial en el Ayuntamiento por todo el día de de



b) Deberá estar aprobado definitivamente el día de de

c) La licencia se solicitará y abonará por todo el día de de

La Compradora conoce que puede solicitar la licencia de obras sin otro requisito que el abonar las tasas correspondientes)

La Compradora manifiesta que tiene recursos suficientes para ejecutar la obra y terminarla.

SEXTO.- Expresamente se pacta que la presente transmisión queda condicionada y sujeta a la condición resolutoria de que la Permutante o Compradora entregue a la Vendedora en las condiciones, plazos y calidades que se citan, los inmuebles que se describen en el pacto segundo.

Cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas en calidad, plazos y condiciones de entrega para que todas las entidades sean de plena utilización y plena disposición dará lugar a la resolución del presente contrato, perdiendo la Compradora cuantos pagos, mejoras o construcciones hubiera efectuado en la finca, pues es pacto esencial del presente contrato la entrega de las entidades acordadas y terminadas en las condiciones que se hacen constar a la Vendedora. Conoce la parte compradora que es profesional de la construcción, los riesgos que asume y derechos que adquiere por la firma del presente contrato, así como que la Vendedora no podrá transmitir a persona alguna (la/s) (finca/s) objeto de este contrato hasta tanto no hayan transcurrido los plazos del mismo.

La Compradora, una vez requerida de forma fehaciente, por la Vendedora del incumplimiento del contrato, podrá sin más trámite tomar posesión de la finca aún respondiendo, si procediera, de los daños y perjuicios que su actuación ocasionara a la Compradora en el supuesto de que los Tribunales no entendieran que la Compradora había incumplido el presente contrato.

SÉPTIMO.- Se entenderán entregadas las (entidades /viviendas /naves /locales /plazas de parking), una vez hayan sido construidas y estén libres de cargas, siempre que la Permutante-Compradora entregue a los Vendedores (la cédula de habitabilidad para las viviendas /licencia de ocupación /cualquier otra en el caso de que la exigiera el Ayuntamiento de para poder ocupar los parkings y solicitar la licencia de actividad en los locales o naves), los denominados "boletines" de los instaladores de los servicios públicos para poder conectar a las viviendas y locales el agua, el gas, el teléfono y electricidad con el simple contrato con las respectivas compañías y los permisos preceptivos de Industria para el uso del (parking /naves /locales) y los seguros de responsabilidad civil que garanticen durante diez, tres y un año, las contingencias que enumera el artículo 17 de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación y que el constructor declara no conocer con anterioridad a este momento por ser una norma que afecta directamente a su profesión y actividad.

Terminada la obra, la Compradora notificará por cualquier medio fehaciente a la Vendedora (para que comparezca ante el Notario, que designe la Compradora, de la



población de / en el plazo de días /o designando el día, hora, el Notario y su dirección) para aceptar las entidades que la corresponden en virtud de este contrato de permuta.

En aplicación de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación el Permutante entregará a la parte Vendedora, copia testimoniada por Notario o firmada por el Director de obra del acta de Recepción de Obra y todos los documentos que deben acompañarla y en todo caso, copia del certificado final de obra firmada por el Director de obra y el Director de ejecución de obra, del proyecto con las modificaciones ejecutadas en la realidad, la relación identificativa del constructor, si fuera distinto del Permutante, del Proyectista, del Director de obra, del Director de ejecución de obra, la relativa al uso y mantenimiento del edificio y de las instalaciones así como la relación de los suministradores de productos de la construcción empleados en la obra.

Si efectuada la notificación fehaciente no aceptara las entidades, la parte Compradora, con el certificado del Director de obra del final de obra y de los documentos que a continuación se hará mención y el justificante de que fehacientemente se le ha notificado en persona a la parte Vendedora /Vendedores y el acta notarial que no han comparecido a tomar posesión de las entidades que les correspondan podrá solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad.

OCTAVO.- Para el supuesto de discrepancia en cuanto a las calidades de (la/s vivienda/s /local/es /nave/s)... a entregar o dimensiones de los/las mismos/as las partes se someten al dictamen del Director de Obra, que (es/será) (D./Dña.)

Pero para el supuesto de que cualquiera de ellas discrepara del informe emitido, se designa como árbitro, ya desde el presente momento, al técnico que designe el Decano del Colegio de (Arquitectos /Ingenieros / Arquitectos Técnicos /Ingenieros Técnicos) de, corriendo de cargo de la parte cuyas pretensiones hubieran sido desestimadas totalmente, el pago de sus honorarios y caso de que sólo fueran parcialmente estimadas o desestimadas se estará en cuanto al pago a lo que determine el propio técnico designado por el Decano del Colegio de

NOVENO.- Si por causa no imputable a los contratantes no se concediera la licencia en el plazo de meses a contar del día de de, el presente contrato quedaría resuelto sin valor ni efecto alguno, sin que las partes puedan nada más pedirse ni reclamarse y debiendo la parte Vendedora devolver a la parte Compradora las cantidades recibidas hasta aquel momento sin intereses de clase alguna /La no presentación /El no inicio de las obras antes del de de /antes de la petición de licencia de obras /antes de pasados meses desde la concesión de la licencia de obras /..... dará derecho al /a los Vendedor/es a declarar resuelto este contrato y a retener y hacer suyas las cantidades recibidas hasta aquel momento y a reclamar los daños y perjuicios por el incumplimiento del presente contrato, quedando el mismo resuelto y sin que pueda la Permutante reclamar cantidad o indemnización de clase alguna.

DÉCIMO.- La (declaración de obra nueva y /división horizontal), se llevará a cabo y a su total cargo por la Permutante, una vez efectuada la transmisión a su favor en escritura pública. En la Escritura de División Horizontal la Permutante hará



constar las normas de comunidad normales para estos supuestos y expresamente se pacta que todas las entidades tendrán el coeficiente en razón proporcional a su superficie edificada. Los locales comerciales y plazas de aparcamiento no contribuirán a los gastos de escalera y ascensor por no tener acceso a ambos o /se transcribirán las siguientes normas que se establecen como régimen especial para la comunidad en general y para los siguientes departamentos o entidades en particular).

UNDÉCIMO.- Todos los gastos e impuestos se abonarán conforme a ley y en concreto se pacta que:

- 1) Todos los gastos del terreno que correspondan hasta el día de hoy correrán enteramente de cargo de los Vendedores, así como los gastos que correspondan por la entrega a su favor de la/s (entidad/es /finca/s) que quedarán de su propiedad, los cuales se abonarán en el momento que corresponda conforme a la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- 2) Son a cargo de la (Vendedora/Compradora) /los gastos del presente contrato /los de la escritura de permuta /los de la obra nueva /los de división horizontal /los impuestos que se devengaren a consecuencia de las mismas /los honorarios de Notario y Registro) /los de inscribir de nuevo en el Registro de la Propiedad las fincas en el supuesto de que se lleve a cabo la condición resolutoria.
- 3) Los permisos de obras y avales para la concesión de la licencia, correrán de cargo de la parte (Vendedora/Compradora)
- 4) El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos será a cargo de la parte Vendedora en la escritura de permuta y de la Permutante en la de adjudicación de las entidades.
- 5) El resto de impuestos se abonarán conforme a ley.

DUODÉCIMO.- La Vendedora se compromete y obliga a firmar cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarios para el buen fin del presente contrato, entendiéndose dicha obligación en el más amplio sentido y siempre con estricta sujeción a lo establecido en este contrato.

Igualmente la Permutante tiene el derecho de exigir a la parte Vendedora para que en el improrrogable plazo de días, acepte las entidades que le corresponden por la presente permuta y a que en su día otorgue la escritura pública de permuta cuando la parte compradora lo precisare en la que se reflejarán los pactos del presente contrato a efectos de que la permuta tenga acceso al Registro de la Propiedad.

DECIMOTERCERO.- La parte Permutante se reserva la facultad de transmitir los derechos y obligaciones del presente contrato a otra persona física o jurídica a nombre de la cual se efectuaría la escritura pública siempre respetando los pactos del mismo.

DECIMOCUARTO.- Para cualquier duda o divergencia sobre el presente contrato las partes, salvo en lo sometido al dictamen del Director de obra, se someten expresamente



con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren a los Juzgados y Tribunales de

En prueba de conformidad, lo firman en todas y cada una de sus hojas de papel común, previa lectura, en el lugar y fecha más arriba indicados.