|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÓDIGO ACTIVO/LOTE:** |  | **NÚM DE FINCAS:** |  |  |
| **Nº DE OFERTA:** |  |  |  |  |

**DOCUMENTO DE ARRAS CARTERA TANGO (LOCALES)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1. DATOS DEL/DE LOS/ INTERESADO/S** | | |
| Nombre y Apellidos/Razón Social: | | DNI/C.I.F.: |
| Domicilio: | | CUENTA Nº: -- |
| Población: Provincia: | | |
| Estado civil: Régimen Económico: Adquisición: | | |
| Representante: D.N.I.: | | |
| Identificación de su representación (Poder): | | |
| Dirección de email: | | |
| **2.** **IDENTIFICACIÓN DEL/DE LOS INMUEBLE/S Y PRECIO UNITARIO (Impuestos no incluidos)** | | |
| Finca Registral: | Precio de Venta (Gastos e Impuesto no incluidos): | |
| Dirección: Localidad: Provincia: | | |
| Propietario: | Régimen Fiscal: ESCOGER LA OPCION QUE CORRESPONDA)   1. SUJETO Y NO EXENTO DE IVA/IGIC (Tipo impositivo del 21%- 10% para IVA o 7% para IGIC).  * 2) SUJETO Y EXENTO DE IVA/IGIC, CON RENUNCIA A LA EXENCIÓN E INVERSIÓN DE SUJETO PASIVO, SIENDO SUJETO PASIVO EL ADQUIRENTE (Tipo impositivo del 21%-10% IVA o 7% IGIC).   (En caso de que el adquirente sea un persona física que tenga la condición de empresario o profesional o se trate de la segunda transmisión de una vivienda, y se pretenda renunciar a la exención de IVA/IGIC y que la operación tribute por este Impuesto, será necesario obtener del adquirente copia del último modelo 390 resumen anual de IVA/IGIC o en caso de inicio de actividad alta censal de la actividad a la que vaya a afectar el inmueble (modelo 036) con carácter previo a la firma del presente documento para comprobar que el adquirente cumple los requisitos para que la transmitente renuncie a la exención y la operación tribute por IVA/IGIC. El informe fiscal en caso de que se pretenda la renuncia a la exención de IVA/IGIC deberá realizarse con carácter previo a la firma de este documento. En caso de que se produzca la renuncia a la exención de IVA/IGIC, la operación quedará grabada por los mismos, si bien, habrá inversión de sujeto pasivo, por lo que no habrá obligación por parte del transmitente de cobrar cuota de IVA/IGIC, sino que será el adquirente el obligado a su ingreso directamente a favor de la Agencia Tributaria. ELIMINAR SIEMPRE  3) SUJETO Y EXENTO DE IVA Y SUJETO A ITP | |
| **3. CONDICIONES DE LAS PARTES** | | |
| **3**.1.- El INTERESADO entrega en este acto el importe de 3.000 € en concepto de **Arras**. Las “**Arras**” tendrán la consideración de **Penitenciales** conforme el art. 1454 del Código Civil.  ESCOGER LA OPCION QUE CORRESPONDA)  SI LA OPERACIÓN TRIBUTA POR IVA/IGIC DIRECTO SIN RENUNCIA A LA EXENCIÓN Y SIN INVERSIÓN DE SUJETO PASIVO). A este importe le es objeto de repercusión el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)/ Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), al tipo impositivo aplicable en el momento del devengo (actualmente 21%/10% IVA) (7% IGIC), que arroja una cuota impositiva de …………€. La sociedad transmitente entregará factura con repercusión del mencionado Impuesto.  (SI LA OPERACIÓN TRIBUTA IVA/IGIC CON RENUNCIA A LA EXNECIÓN E INVERSIÓN DE SUJETO PASIVO HAY QUE AÑADIR): A este importe le es aplicable el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)/ Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), al tipo impositivo aplicable en el momento del devengo (actualmente 21%/10% IVA) (7% IGIC), si bien el sujeto pasivo es el adquirente, por lo que no existe obligación de pago de cuota alguna por este concepto a la sociedad transmitente. La sociedad transmitente entregará factura expedida “por inversión de sujeto pasivo”.  (SI LA OPERACIÓN ESTÁ EXENTA DE IVA/IGIC Y NO SE RENUNCIA A LA EXENCIÓN TRIBUTANDO EN CONSECUENCIA POR ITP): La presente operación se encuentra sujeta y exenta de IVA/IGIC, y por tanto, sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas  3.2.- La cantidad entregada en concepto de Arras, se descontará del precio de venta, que se abonará en su integridad, llegado el momento de formalización de la escritura pública de compraventa  3.3.- Como acreditación de la entrega se adjunta justificante de dicho importe al presente documento. | | |
| **4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES** | | |
| **4.1. OBLIGACIONES DEL INTERESADO**   1. El INTERESADO se obliga por medio del presente, a aportar a la Propiedad a través de sus representantes;    1. La documentación identificativa del/os Interesado/s.    2. La documentación acreditativa de la actividad profesional o empresarial del/os Interesado/s; así como declaraciones fiscales correspondientes a dicha actividad (IRPF; Impuesto de Sociedades o Cuentas Anuales); o, en su caso, confirmación de la inactividad.    3. El medio de pago a través del cual se satisfará el importe total y acreditar la disposición, de forma previa a la formación de la operación, de tales fondos en cuenta bancaria abierta a nombre de los futuros propietarios de/l/los Inmueble/s. No se admitirá el uso de efectivo como medio de pago. 2. A aportar a la Propiedad a través de sus representantes, la información y documentación necesaria y suficiente que la Propiedad le solicite en cumplimiento y en los términos de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, y restante normativo de aplicación en la materia.   En ambos casos, el INTERESADO, se obliga a entregar dicha documentación en un plazo de más de diez (10) días de antelación a la fecha de la formalización de la Escritura Pública de Compraventa  En el caso de que el INTERESADO no facilite los datos relativos a la normativa sobre PBCFT o que los mismos no sean encontrados satisfactorios, el presente Contrato quedara resuelto con los efectos indicados en el apartado 5.1 (*Supuestos de Desistimiento*). En este caso, la Propiedad procederá a comunicar por escrito la resolución del Contrato y sus efectos al INTERESADO pudiendo desde dicho momento la Propiedad disponer libremente del Inmueble.   1. A llevar a cabo la formalización de la Escritura de Compraventa en el plazo y condiciones establecidas en el presente documento.   **4.2. OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD**   1. La PROPIEDAD deberá llevar a cabo la formalización de la operación en las condiciones establecidas en el presente documento. | | |
| **5. NATURALEZA Y EFECTOS DEL DOCUMENTO DE ARRAS**  **5.1. SUPUESTO DE DESISTIMIENTO.**  Dado el carácter de Arras penitenciales, cualquiera de las partes podrá desistir de forma unilateral y sin justa causa del presente contrato, en cualquier momento posterior a la firma del presente documento, con los siguientes efectos:   1. Si el desistimiento lo fuera por parte del INTERESADO, este perderá las cantidades que hubiera entregado en concepto de Arras y, en su caso, impuestos indirectos repercutidos; 2. Si el desistimiento lo fuera por parte de la PROPIEDAD, esta vendrá obligada a devolver el importe que se le hubiera entregado en concepto de Arras y en su caso en concepto de impuestos repercutidos, más una cantidad adicional como penalización por igual importe que la cantidad entregada en concepto de Arras sin impuestos.   Se entenderá desistimiento por cualquiera de las partes, en los supuestos de; (i) incumplimiento de cualesquiera obligaciones del presente contrato; (ii) la incomparecencia en la notaría, a los efectos de otorgar la escritura pública; (iii) que el INTERESADO no realice el abono del resto del precio pendiente de pago; (iii) que el INTERESADO no hubiese entregado la documentación recogida en el apartado 4.1.1) del presente; y (iv) en el caso de que no se quisiera formalizar el otorgamiento de la escritura pública en las condiciones expuestas en el presente documento.  Dicho desistimiento comportara la resolución del presente Contrato, dejando sin efecto ni valor alguno el mismo, y recuperando la Propiedad la disponibilidad de/l/los Inmueble/s.  No se considerará causa de desistimiento y consecuentemente, no tendrá los efectos indicados en el apartado anterior el siguientes supuesto:   1. Si se hubiese alterado la situación ocupacional/posesoria del/los Inmueble/s.   En estos supuestos, la Propiedad procederá a devolver al INTERESADO las cantidades abonadas en concepto de reserva en la cuenta corriente que ha sido identificada a tal efecto en la parte superior de este documento.  La devolución de dicho importe en la cuenta corriente del INTERESADO, comportará la resolución del presente documento dejando sin efecto ni valor alguno el mismo, y recuperando la Propiedad la disponibilidad de/l/los Inmueble/s. Dicha resolución, no dará derecho a las partes a exigir el pago de ningún tipo de indemnización o compensación adicional ni pago de intereses.  **5.2. VALIDEZ Y EFECTOS DEL CONTRATO.**   1. La Escritura de Compraventa deberá llevarse a cabo en un plazo de 45 naturales (el “**Plazo de las Arras**”) a contar desde la firma del presente documento, plazo, que podrá ser prorrogado de común acuerdo por las partes. Para que dicha prorroga surta efectos, el INTERESADO deberá; (i) solicitar de forma expresa la prorroga; y (ii) constar autorización expresa de la Propiedad.   En el caso de que no se llevará a cabo la Escritura de Compraventa en el plazo establecido anteriormente por causas imputables a alguna de las partes, será de aplicación las consecuencias establecidas en el apartado 5.1 (*Supuestos de Desistimiento*)   1. Este documento es intransferible y no puede cederse a terceros. En caso de que se produzca la cesión autorizada por el transmitente a un tercero/s y dicha cesión esté sujeta a tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, será requisito para que se autorice dicha cesión por la sociedad transmitente la acreditación a la misma de la presentación del correspondiente modelo de autoliquidación del documento de cesión ante la correspondiente Oficina Liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 2. No tendrá efecto la reserva sobre el/los Inmueble/s si este documento; (i) no consta debidamente firmado por el INTERESADO y por parte de la Propiedad; y (ii) no consta acreditado que se haya entregado a la Propiedad, de forma simultánea o con anterioridad el importe de la reserva. 3. Este compromiso conlleva la reserva de/l/los Inmueble/s en las condiciones convenidas en el presente documento 4. El INTERESADO manifiesta que conoce que el presente documento no supone la transmisión del/los Inmueble/s, ni autorización para disponer en modo alguno del/los mismos, que no estará/n en disposición del comprador hasta el momento en que se formalice la transmisión del/los Inmueble/s en Escritura Pública.   Cualquier acto de disposición del/los inmuebles/s que efectúe el INTERESADO previo a la formalización de la escritura de compraventa supondrá la inmediata resolución del presente contrato por incumplimiento del INTERESADO, con los efectos establecidos en la cláusula 5.1 (*Supuestos de Desistimiento*). | | |
| **6. CONDICIONES GENERALES DE LA COMPRAVENTA** | | |
| **1.-** **PRECIO DE VENTA. -** El precio de la venta se abonará al contado en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, habiéndose convenido el mismo a tanto alzado. El/los Inmueble/s se transmitirá/n como cuerpo cierto.  **2.- ARRENDATARIOS Y OCUPANTES. -** El//Los Inmueble/s se entregará/n libre/s de arrendatario/s y ocupante/s.  **3.-** **ENTREGA DE POSESION. -** Laposesión efectiva de/l/los Inmueble/s se entregará de forma simultánea a la escritura de compraventa  **4.- ESTADO DEL INMUEBLE**. - El/los Inmueble/s se transmitirá/n en el estado físico en el que se encuentre en el momento de la transmisión, y en la situación registral, catastral, urbanística en la que se halle/n.  El INTERESADO deberá asumir de su cuenta y cargo, cualquier regularización y/o adecuación de las situaciones expuestas anteriormente, o en la cabida del/los Inmueble/s si ello fuese necesario.  **5.- CARGAS Y GRAVAMENES. -** Los/El Inmueble/s se transmitirá/n libres de cargas y gravámenes cancelables, por lo que si en el momento de la transmisión no se hubieran cancelado, la PROPIEDAD asumirá la obligación como propia, asumiendo los costes asociados a dicha cancelación, a excepción, de lo indicado en el punto 10 (*Tributos de la Propiedad*) y punto 9 (*Gastos de Comunidad*).  **6.- CONSERVACION Y CALIDADES**. - Los/El Inmueble/s, se transmitirá/n en el estado de conservación y de calidades en el que se encuentre/n, y que el INTERESADO declara conocer por haber visitado previamente el/los Inmuebles, asumiendo por ello, esta situación y, renunciando a realizar cualquier reclamación frente a la Propiedad por vicios aparentes y manifiestos que pudieran existir en el/los Inmueble/s.  En orden a lo anterior y entre otras, el INTERESADO asume y se obliga a adecuar la situación física con la registral y catastral, si las mismas no se adecuaran con la realidad.  **7.- SERVICIOS Y SUMINISTROS. -** Los/El Inmueble/s se transmitirá/n sin servicios y suministros, debiendo el INTERESADO a su costa, dotar y dar de alta de los servicios, suministros y acometidas que considere conveniente, entre ellos suministro eléctrico y agua potable, y en orden a ello, proporcionar a las compañías los correspondientes boletines de instalación.  Si en el/los Inmueble/s hubiera existido algún servicio o suministro contratado por anteriores propietarios, en ningún caso se asume por la Propiedad las obligaciones que deriven de los mismos.  **8.- LICENCIAS. -** Si los/el Inmueble/s lo requiriese/n, el INTERESADO deberá procurarse a su costa la obtención de las licencias pertinentes para la habitabilidad de/l/los Inmueble/s o para el desarrollo de cualquier actividad que se permita en el/los mismo/s.  **9.- SITUACION URBANISTICA. -** La Propiedad no otorgara garantía alguna respecto a la situación urbanística de/l/los Inmueble/s, debiendo ser asumida y aceptada por el INTERESADO, así como, las consecuencias e implicaciones legales derivadas de su calificación.  **10.- TRIBUTOS SOBRE LA PROPIEDAD**. - En el momento de la transmisión la Propiedad habrá liquidado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los que por la Legislación Fiscal venga obligado, o bien hará constar dicha obligación como propia.  El/Los Inmueble/s tienen afección real al pago de las liquidaciones tributarias que le correspondan por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, que el /los Inmueble/s responden de las deudas tributarias no prescritas pendientes de pago por dicho impuesto. La Propiedad manifiesta que desconoce si existen deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles anteriores a ella, por ello, en caso de que dichas deudas existan y se exijan con posterioridad a la venta, la Propiedad no tiene la obligación legal de atender dichas deudas  **11.- GASTOS DE COMUNIDAD. -** En el momento de la transmisión la Propiedad habrá liquidado los Gastos de Comunidad a los que por Ley venga obligados, o bien hará constar dicha obligación como propia.  El INTERESADO cuando el/los Inmueble/s forme/n parte de una comunidad de propietarios vendrá obligado a las limitaciones que estén contenidas en los estatutos.  **12.- PACTO DE GASTOS. -** En el caso de que se formalice la compraventa, los gastos e impuestos que se deriven de la transmisión serán satisfechos con arreglo a lo siguiente:   1. Sera de cuenta del INTERESADO, todos los gastos del otorgamiento de la escritura de compraventa, 2. Los tributos serán abonados por las partes con arreglo a lo dispuesto en la Ley, siendo dé cuenta de la PROPIEDAD el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana   **13.- TITULO. -** En el momento de la transmisión laPropiedad tendrá el título inscrito a su favor, o bien hará constar dicha obligación como propia.  **14.- MUEBLES**. - El INTERESADO adquirirá los/el Inmueble/s en el estado en el que se halle/n por lo que cualquier mueble, aparato y/o elemento con el que estuviera dotado el/los Inmueble/s, no será responsabilidad de la Propiedad el estado en el que puedan encontrarse ni su funcionamiento.  **15. EFECTOS SOBRE EL PRECIO. -** Derivado de la situación en que el INTERESADO asume la adquisición de/los Inmueble/s, todo ello ha sido considerado en el Precio de venta, valorado por las partes y minorado del mismo, por lo que se adquiere/n el/los Inmueble/s a precio rebajado y promocional considerando las posibles contingencias que se asumen.  **16.-** El **INTERESADO**, acepta en todos sus términos las condiciones recogidas en el presente documento de reserva. | | |
| **PROTECCION DE DATOS** | | |
| El INTERESADO es informado en virtud del presente documento que los datos personales proporcionados en el mismo y, en general, en virtud de la relación jurídica entre las partes intervinientes, se tratarán y gestionarán de forma automática o no por parte de Propiedad con CIF xxxxxxx, con domicilio calle Príncipe de Vergara 131, 1º, 28002 de Madrid, en su condición de responsable del fichero y por Haya Real Estate, S.L.U., en su condición de encargado de tratamiento de los mismos, con las finalidades de cumplir, desarrollar y ejecutar el presente contrato y cualquier otra relación que surgiera del mismo y en cumplimiento de las exigencias y obligaciones establecidas por las leyes, a título enunciativo pero no limitativo, obligaciones establecidas por las normas en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, que podría implicar la solicitud de datos sobre su actividad empresarial o profesional ante Organismos Públicos.  El INTERESADO debe mantener los datos actualizados debiendo comunicar a Haya Real Estate, S.L. o Propiedad. cualquier cambio que se produzcan en los mismos, no siendo responsables de la desactualización, y dando por válido cualquier comunicación dirigida a las señas obrante en su poder, y facilitadas por el interesado. Asimismo, Haya Real Estate, S.L. o Propiedad estará facultada cuando tuviera constancia de la desactualización de un dato, a sustituirlo de oficio por el correcto o a solicitar al INTERESADO que lo modifique.  El INTERESADO, que mediante su firma consiente y acepta expresamente los términos del tratamiento de sus datos, podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición (derechos ARCO) en cualquier momento y de forma gratuita dirigiendo su solicitud por escrito, firmada, y adjuntando una copia del documento de identificación a [protecciondedatos@haya.es](mailto:protecciondedatos@haya.es) con la referencia “Protección de datos-Derecho ARCO” o a 28033-Madrid, Vía de los Poblados, 3 – Edificio 9.  **En Madrid a 5 de enero de** **2018**    LA PROPIEDAD EL INTERESADO     |  |  | | --- | --- | | D./Dª. | D./Dª. |  |  |  | | --- | --- | | D./Dª. | D./Dª. | | | |