

RESIDENCIAL NIDAVIA COBEÑA

DOCUMENTO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA EN FUTURO PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CON ENTREGA DE DEPÓSITO

Nº Orden _____ del listado definitivo resultante de sorteo realizado

Vivienda elegida: #ALIAS-UH1

En Cobeña (Madrid), a #FECHA-FIRMA

REUNIDOS / INTERVIENEN

DE UNA PARTE, D.en nombre y representación de la entidad "**ARCO AREA DE COMERCIALIZACION, S.L.**", con C.I.F. nº B-81358400,
Designa a estos efectos como domicilio: c/ Ricardo de la Vega, 8, 28901 Getafe (Madrid),
y como dirección de correo electrónico:
NIDAVIACOBENA@ARCOCOMERCIALIZACION.COM. En adelante se denominará **la COMERCIALIZADORA**.

ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S. L, actúa en su calidad de comercializadora de la promoción inmobiliaria compuesta por un total de 65 viviendas en altura, con garaje-aparcamiento, trasteros, y urbanización interior con piscina, bajo el régimen de viviendas con protección pública de precio limitado (V.P.P.L.), denominada comercialmente "RESIDENCIAL NIDAVIA COBEÑA" en el Sector SAU-3 "La Estación" de las NNSS de Cobeña, cuya comercialización le ha sido encomendada por la mercantil "NEWINV 23, S.L" con C.I.F. nº B-44902419 y domicilio social en Getafe (Madrid), c/ Alcalde Ángel Arroyo, nº 4-6 - 2ª planta, entidad propietaria de las Parcelas MB-VP (P1) y MB-VP (P2), resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector, que se agruparán y sobre las que desarrollará en su condición de promotora la referida promoción inmobiliaria.

Y de otra parte, #NOMBRE-CLIENTE1, mayor de edad, con DNI vigente número #DNI-CLIENTE1, de nacionalidad #NACIONALIDAD, de estado civil #ECIVIL-CLIENTE1, en régimen de #REGIMEN-ECONOMICO1, con domicilio a efectos de notificaciones en #POBLACION-CLIENTE1, #DOMICILIO-CLIENTE1, teléfono de contacto #TELF-CLIENTE, correo electrónico #MAIL-CLIENTE1 y #NOMBRE-CLIENTE2, mayor de edad, con DNI vigente número #DNI-CLIENTE2, de nacionalidad #NACIONALIDAD-CLIENTE2, de estado civil #ECIVIL-CLIENTE2, en régimen de #REGIMEN-ECONOMICO2, con domicilio a efecto de notificaciones en #POBLACION-



CLIENTE2, #DOMICILIO-CLIENTE2, teléfono de contacto **#TELF2-CLIENTE**, correo electrónico **#MAIL-CLIENTE2**.

Comparece/n en su propio nombre y derecho (en adelante **EL/LOS CLIENTE/S**).

LA COMERCIALIZADORA Y EL/LOS CLIENTE/S se definirán conjuntamente como las "Partes".

Ambas partes, en el carácter con que actúan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Contrato de depósito para Elección Preferente de Vivienda en construcción, y al efecto

EX P O N E N

I.- Que la Comercializadora ha recibido el encargo de la promotora para comercializar y estructurar la demanda de vivienda de clientes interesados en una futura promoción compuesta por 65 viviendas colectivas distribuidas en dos minibloques, con garaje-aparcamiento, trasteros, y urbanización interior con piscina, bajo el régimen de viviendas con protección pública de precio limitado (V.P.P.L.), de conformidad con el anteproyecto técnico que se ha elaborado, a desarrollar **en la finca resultante de la agrupación de las siguientes fincas del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-3 "La Estación" de las NNSS de Cobeña**, ambas fincas son titularidad de la promotora.

A. Finca N° 7150 de Cobeña:

Descripción: PARCELA MB-VP (P1). PARCELA de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **3.959,74 metros cuadrados**, cuyos linderos son: Norte: en línea de tres tramos: el primero curvo de 4,01 metros, el segundo ligeramente curvo 54,18 metros y el tercero curvo de 4,86 metros, con la finca resultante de uso viario Calle H; Sur: en línea recta de 59,51 metros de los cuales 30,94 metros lindan con la finca resultante MB-VP (P2) y 28,57 metros con la finca resultante MB-VP (P3).; Este: en línea recta de 63,31 metros con la finca resultante de uso viario Calle D; Oeste: en línea recta de 63,49 metros con la finca resultante de uso viario Calle B. Datos urbanísticos: Destino: Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva de protección pública (VP). Aprovechamiento: 3.766,34 u.a. Cuota de participación en la cuenta de liquidación provisional por razón de los gastos de urbanización y compensación: 8,6495 por



ciento. Saldo de la cuenta provisional de los gastos de urbanización y compensación: 815.425,04 euros.

Ubicación: SAU- 3 "LA ESTACIÓN", Cobeña (Madrid).

Datos registrales: El inmueble figura inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Torrejón de Ardoz, al Tomo 4140, Libro 141, Folio 193, inscripción 1ª, **Finca nº 7150, finca de Cobeña**. Código Registral Único: 28149000459299.

Cargas: La finca se encuentra gravada con las siguientes cargas:

Limitaciones derivadas del planeamiento urbanístico de su polígono. Gravada por la cantidad de 815.425,04 euros, a que asciende el Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional; según nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha 31 de marzo de 2023.

Notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

B. Finca Nº 7151 de Cobeña:

Descripción: PARCELA MB-VP (P2). PARCELA de terreno de forma irregular incluida en el SAU-3 "La Estación" de las Normas Subsidiarias de Cobeña con una superficie de **847,35 metros cuadrados**, cuyos linderos son: Norte: en línea recta de 30,94 metros, con la finca resultante MB-VP (P1); Sur: en línea de tres tramos: el primero recto de 9,12 metros, el segundo recto de 15,50 metros y el tercero recto de 3,05 metros, con la finca resultante de uso viario Calle C; Este en línea recta de 28,94 metros con la finca resultante MB-VP (P3).; Oeste: en línea de dos tramos: el primero recto de 22,97 metros y el segundo curvo de 4,84 metros con la finca resultante de uso viario Calle B. Datos urbanísticos: Destino: Se prevé en el Plan Parcial su destino a uso residencial de vivienda colectiva de protección pública (VP). Aprovechamiento: 805,96 u.a. Cuota de participación en la cuenta de liquidación provisional por razón de los gastos de urbanización y compensación: 1,8509 por ciento. Saldo de la cuenta provisional de los gastos de urbanización y compensación: 174.493,38 euros.

Ubicación: SAU- 3 "LA ESTACIÓN", Cobeña (Madrid).

Datos Registrales: La finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 2, al Tomo 4140, Libro 141, Folio 196, municipio



Cobeña, **Finca número 7151 de Cobeña**, inscripción 1ª. Código Registral Único: 28149000459305.

Cargas: La finca se encuentra gravada con limitaciones derivadas del planeamiento urbanístico de su polígono. GRAVADA por la cantidad de 174.493,38 euros, a que asciende el Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional; según nota al margen de su inscripción primera, de fecha 31 de marzo de 2023.

Notas de afección fiscal a favor de la Hacienda Pública extendidas al margen de las respectivas inscripciones y/o anotaciones de la finca, por razón de la autoliquidación del impuesto de los títulos inscritos y/o anotados sobre la misma.

Ambas fincas, tras la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de su compraventa, que se encuentra pendiente por razón de la fecha, quedarán gravadas con condición resolutoria en garantía del pago aplazado de parte del precio a favor de la vendedora "Landcompany 2020, S.L.U." todo ello en virtud de la escritura de compraventa otorgada el 20 de diciembre de 2024, ante el notario de Alcorcón (Madrid) D. Urbano Álvarez Merino, con el nº 6.384 de su protocolo.

El sistema de gestión del Sector al que pertenecen es el sistema de compensación, que realiza la Junta de Compensación del SAU 3 "La Estación".

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cobeña, con fecha 22 de septiembre de 2022 aprobó el Proyecto de Reparcelación del ámbito, publicado en el BOCM de 7 de octubre de 2022 y emitiéndose Certificación Administrativa de firmeza de la aprobación con fecha 23 de enero de 2023, por la Secretaria del Ayuntamiento de Cobeña.

Asimismo, con fecha 14 de septiembre de 2023 se aprobó por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cobeña el Proyecto de Urbanización del ámbito, publicado en el BOCM con fecha 3 de octubre de 2023.

La Junta de Compensación ha adjudicado las obras de urbanización con fecha 24 de mayo de 2024 a la constructora Virton, S.A, habiéndose suscrito el Acta de Replanteo con fecha 11 de junio de 2024 y siendo el plazo de ejecución de las obras de urbanización de 18 meses a contar desde la firma del acta de replanteo. Según información de la Junta de Compensación, la evolución de las obras cumple la planificación prevista.

II.- La entidad NEWINV 23, S.L (en adelante, NEWINV) ostenta el pleno dominio de las parcelas MB- VP (P1) y MB-VP (P2), libre de gastos de urbanización y está realizando las gestiones y actos preparatorios necesarios para el inicio de la promoción, tales como redacción del proyecto técnico de edificación, estudios e informes técnicos, legalización de la agrupación de las fincas, y tramitación de la obtención de la licencia de obras para cumplir los requisitos necesarios para la concesión del préstamo promotor que garantice la viabilidad de la promoción, de forma que dicha entidad, en su condición de



PROMOTORA pueda desarrollar el proyecto inmobiliario.

III.- Para iniciar las obras de edificación al amparo de la licencia de obra ya solicitada y pendiente de concesión, es requisito indispensable que el progreso de las obras de urbanización ejecutadas permita obtener la preceptiva autorización del Ayuntamiento de Cobeña para la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación.

La autorización para la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación fue solicitada por la Junta de Compensación, el 11 de octubre de 2024, exigiéndose por el Ayuntamiento para su autorización, entre otros requisitos, que previamente se haya ejecutado el hormigonado de determinados viales. Asimismo y a tal efecto, NEWINV deberá suscribir con la Junta de Compensación del sector, un Convenio de compatibilización de las obras de edificación con las de urbanización, que regule tal situación, y en el que entre otros, se recoja el compromiso de la Junta y/o los propietarios de presentar garantía en cuantía suficiente para cubrir los costes de ejecución de las obras de urbanización pendientes, el compromiso de realizar simultáneamente la obra de urbanización pendiente y de edificación y el compromiso de no ocupación, ni utilización de los edificios que sean objeto de construcción hasta que no estén totalmente concluidas las obras de urbanización y no se haya materializado, en su caso, la cesión y efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes, en especial, los de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

IV.- Que entretanto NEWINV realiza las actuaciones anteriores tendentes a materializar y viabilizar la promoción, dicha Promotora ha contratado los servicios de Arco Área de Comercialización, S.L. (en adelante LA COMERCIALIZADORA), empresa profesional de comercialización de viviendas con amplia experiencia en gestión de clientes con demanda de vivienda con protección pública, que se encargará de estructurar y atender la demanda de vivienda conforme al orden asignado al listado definitivo de demandantes para la elección de viviendas del municipio para esta promoción, que resulte del sorteo público realizado a tal efecto, conforme a un convenio de colaboración y sus bases de desarrollo formalizado entre el Ayuntamiento y NEWINV.

V.- Que la promoción que se proyecta se desarrollará siempre que se consiga un grado de comercialización suficiente y una propuesta de la promoción adecuadamente avanzada, que permita obtener a la PROMOTORA la financiación requerida para poder acometerla.

Habida cuenta de los antecedentes expuestos, las partes convienen en formalizar el presente "Documento de Elección de Vivienda en futuro proyecto en construcción con entrega de depósito", con sujeción a las siguientes,

CLÁUSULAS



PRIMERA. - Pago del depósito.

El CLIENTE se obliga en este acto a abonar a la COMERCIALIZADORA el importe de **TRES MIL EUROS (3.000€)**, mediante **transferencia bancaria** a la cuenta de la que es titular la Comercializadora ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L., en la entidad Banco Sabadell, cuenta número ES38 0081 1545 7500 0122 8128. Esta cantidad se entrega **en concepto de depósito** reembolsable y no devengará intereses.

Para que el presente contrato entre en vigor y surta efectos entre las partes, está condicionado a que el CLIENTE abone el importe indicado en este acto, **realizando la transferencia a favor de ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L y entregando el resguardo de dicha transferencia bancaria o enviando el mismo a la dirección de correo electrónico: NIDAVIACOBENA@ARCOCOMERCIALIZACION.COM** para su acreditación.

Cumplida la condición suspensiva descrita, y acreditada la misma por el CLIENTE, el presente Contrato adquirirá plena validez y eficacia, sin necesidad de suscribir documento alguno.

De no proceder o no justificar el pago de dicha cantidad en dicho acto, se entenderá que el CLIENTE desiste del presente contrato, sin que el mismo adquiera validez ni surta efectos entre las partes, lo que conlleva la pérdida del turno asignado para la elección, pasando la Comercializadora a atender al cliente solicitante con número correlativo, que podrá elegir entre de las viviendas disponibles incluida la vivienda elegida por el CLIENTE desistido.

SEGUNDA. - Objeto.

2.1. La entrega de dicha cantidad en las condiciones indicadas, faculta al CLIENTE por el orden asignado al listado definitivo de demandantes por sorteo realizado, a la elección en este acto de cualquier vivienda disponible de las que componen la promoción, a cuyo efecto es informado, que deberá proceder a la firma del precontrato para futura adquisición de la vivienda, en el plazo y condiciones que le indicarán en el requerimiento que se le realice.

Al CLIENTE se le ha informado previamente:

- Del precio máximo legal de venta de la vivienda elegida, por aplicación del precio máximo legal aplicado por metro cuadrado de superficie útil prevista para cada elemento inmobiliario (vivienda 2.498,04€), trastero (1.249,02€) y plazas de garaje (1ª plaza 1.249,02€ y 2ª plaza 999,21€) de conformidad con la Resolución

de 24 de enero de 2025, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se publican los precios máximos actualizados de las viviendas con protección pública de la Comunidad Madrid para el año 2025, y con el actual Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (Decreto 74/2009, de 30 de Julio), cuya aplicación y régimen jurídico se confirmará a la concesión, por la Comunidad de Madrid, de la calificación provisional de VPPL solicitada por NEWINV.

- Del plan de pagos previsto.
- De la configuración de la vivienda según proyecto técnico sin perjuicio de posteriores modificaciones, y de la memoria orientativa de calidades prevista. No obstante, y tal y como se ha indicado anteriormente, no se ha obtenido la licencia de obras para el proyecto técnico, por lo que dicha configuración podría variar por criterios técnicos, jurídicos o de la Promotora.

Tras lo cual **EL CLIENTE opta en este acto conforme a su nº de orden, por la vivienda denominada: VIVIENDA: #ALIAS-UH1**

Que tendrá como ANEJOS INSEPARABLES (y, por tanto, forman parte de la misma finca registral que la vivienda):

- Trastero: #ALIAS-UH2
- 1ª plaza de garaje vinculada: #ALIAS-UH3
- 2ª plaza de garaje vinculada: #ALIAS-UH4

El NÚMERO de orden asignado sólo tiene validez para esta elección de vivienda, no pudiendo ser invocado posteriormente para reclamar ningún derecho.

El trastero y las plazas vinculados a la vivienda se han asignado previamente a la vivienda con el fin de solicitar la Cédula de Calificación Provisional de Vivienda con Protección Pública, cuya solicitud se presentó el 30 de enero de 2025. Estos elementos formarán junto con la vivienda una unidad de transmisión, configurándose dicha unidad como una misma y única finca registral.

TERCERA. - Proceso para la suscripción del Pre-contrato para futura adquisición de vivienda.

3.1. Una vez se encuentren avanzados los trámites iniciales para la obtención por la Promotora de la financiación bancaria que viabilice la promoción, la COMERCIALIZADORA o en su caso, la Promotora, **notificarán fehacientemente** al cliente, **mediante correo electrónico certificado, el requerimiento** para formalizar



el Pre-contrato para futura adquisición de vivienda, concediéndole, en caso de no seguir interesado, un plazo improrrogable de 7 días para solicitar el reembolso del depósito, según lo previsto para el desistimiento en la Cláusula Quinta del presente contrato.

3.2. A tal efecto, y siempre que no se haya producido el desistimiento según lo establecido en dicha Cláusula Quinta, se considerará que **el CLIENTE está interesado en la formalización del contrato en el plazo y en las condiciones notificadas, por lo que en este acto faculta y autoriza expresamente a LA COMERCIALIZADORA, para que el importe del depósito realizado sea transferido por cuenta del CLIENTE, desde la cuenta de LA COMERCIALIZADORA a una cuenta bancaria de la Promotora o de consignación de depósito notarial, asignada a esta promoción,** teniendo dicha cantidad entregada la consideración de pago a cuenta del importe del primer pago del precio que le sea requerido por la Promotora.

La referida transferencia será realizada por LA COMERCIALIZADORA, **siempre que el CLIENTE no le hubiera notificado de forma fehaciente con anterioridad al requerimiento a que se refiere el apartado 3.1., o dentro del plazo de 7 días desde dicho requerimiento, su desistimiento unilateral** del presente contrato, que conllevaría su derecho al reembolso íntegro de su depósito dejando sin efectos el presente contrato con motivo de tal desistimiento.

3.3. Para la firma del Pre-contrato para futura adquisición de vivienda, el CLIENTE **deberá cumplir en el plazo establecido las formalidades que le notifique la Promotora, abonando las cantidades que se exijan como primer pago del precio de la vivienda y haciendo entrega de la documentación que sea necesaria.** Asimismo, deberá cumplir los requisitos que imponga la entidad bancaria para su **estudio de prescoring**, debiendo entregar la documentación requerida así como acudir en su caso, a una sucursal de la entidad bancaria para firmar la autorización de solicitud de su CIRBE o cualquier otra documentación necesaria para su estudio de solvencia.

3.4. Para que la Promotora obtenga la financiación bancaria que viabilice la promoción, se considera imprescindible la acreditación previa de un nº suficiente de Pre-contratos para futura adquisición de vivienda suscritos por los clientes con entrega de la cantidad exigida como primer pago, así como el cumplimiento por éstos del prescoring, todo ello en el plazo indicado por la Promotora para que ésta a su vez pueda cumplir ante la entidad bancaria. Por ello **las obligaciones a las que se refiere el apartado anterior 3.3 se consideran obligaciones de carácter esencial, dado que su incumplimiento** por EL CLIENTE perjudicaría de forma grave los intereses de la Promoción.

Teniendo en cuenta lo anterior, si requerido el CLIENTE para el cumplimiento de tales obligaciones, no atiende las mismas en el plazo y forma indicados, y tampoco ha realizado la notificación fehaciente de su desistimiento unilateral dentro del plazo estipulado en el apartado 5.1. de la Cláusula Quinta, **tal incumplimiento será causa de resolución del presente contrato**, quedando sin efecto para las Partes, pudiendo



la COMERCIALIZADORA a partir de dicho incumplimiento disponer libremente de la vivienda objeto de elección, bastando a tal efecto una notificación del incumplimiento dirigida al CLIENTE por la COMERCIALIZADORA o LA PROMOTORA por correo electrónico certificado, y poniendo a su disposición la cantidad entregada en concepto de depósito una vez sea liberada por la entidad bancaria en la que haya sido depositada, en un plazo máximo de 60 días.

3.5. El CLIENTE es informado de que hasta que no se obtenga la cédula de calificación provisional de viviendas con protección pública de precio limitado (VPPL) para la promoción, no podrá suscribirse el futuro contrato privado de compraventa de la vivienda por ser dicha cédula la que establezca definitivamente el régimen jurídico y los requisitos de acceso a la vivienda que deberá cumplir el futuro adquirente y su unidad familiar, el precio máximo legal de venta (sujeto a la superficie final de los inmuebles) y la superficie computable a efectos de calificación provisional de los inmuebles que componen la promoción, todo ello conforme a la normativa aplicable.

CUARTA. - Plazo de Vigencia.

Este Contrato de elección de vivienda con entrega de depósito será válido desde su entrada en vigor hasta el momento de la formalización del siguiente contrato o pre-contrato para la futura adquisición de la vivienda, que a instancia de la entidad bancaria sea necesario suscribir por los futuros adquirentes, con la entrega de la cantidad que se exija como primer pago y la documentación que se requiera, lo que se prevé se produzca antes del **5 DE MAYO DE 2025.**

Para ello la COMERCIALIZADORA o la PROMOTORA requerirá al CLIENTE, para la formalización de dicho contrato, siempre que se den los presupuestos que se establecen en el Expositivo V del presente Contrato.

Vencido el plazo, si no se hubiera efectuado dicho requerimiento, por no darse los presupuestos que se establecen en el antedicho Expositivo V del presente contrato, éste quedará resuelto automáticamente, con obligación de restitución al CLIENTE de la cantidad satisfecha en concepto de depósito realizado (sin intereses).

No obstante, si vencido el plazo, del estado de la promoción se concluyera que la Promotora va a estar en disposición en breve de cumplir los presupuestos necesarios para confirmar la viabilidad de la promoción, el plazo se prorrogará mes a mes hasta un máximo de tres (3) meses adicionales, salvo notificación en contrario del CLIENTE.

QUINTA. - Desistimiento.



5.1. EL CLIENTE podrá solicitar el desistimiento del contrato en cualquier momento desde la firma del presente y hasta el plazo máximo de los 7 días siguientes a la notificación del requerimiento para la firma del Pre-contrato para futura adquisición de vivienda que le realicen LA COMERCIALIZADORA o la Promotora.

El desistimiento del contrato con efectos de la resolución del presente y la devolución de la cantidad entregada en concepto de depósito, obligará a ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L. a su devolución, sin intereses, en el plazo máximo de 60 días desde la solicitud realizada por cualquier medio fehaciente.

5.2. Las Partes acuerdan expresamente que LA PROMOTORA queda facultada para decidir no desarrollar la futura Promoción, si antes de la finalización del plazo o cualquiera de sus prórrogas establecido en la Cláusula Cuarta, por cualquier motivo, no se cumplieran los requisitos establecidos en el Expositivo V, al considerarse indispensables para la viabilidad de la promoción según las condiciones reseñadas en este Contrato. En ese caso, LA COMERCIALIZADORA comunicará dicho extremo por medio fehaciente al CLIENTE, y pondrá a su disposición la cantidad percibida en virtud de este documento, quedando resuelto el presente contrato sin tener nada que reclamarse ninguna de las partes por ningún concepto.

SEXTA. - Cesión Posición Contractual.

La posición contractual del CLIENTE no podrá ser cedida en favor de terceros.

SÉPTIMA. - Protección de Datos Personales.

De conformidad con lo establecido en el Reglamento UE 2016/679 del Parlamento y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, así como a lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre relativa a la protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, la COMERCIALIZADORA ha proporcionado al CLIENTE la información relativa al tratamiento de sus datos personales facilitados con motivo de la suscripción del presente contrato, constanding el consentimiento para dicho tratamiento en el documento que se adjunta como Anexo nº 1, debidamente firmado por el CLIENTE.

EL CLIENTE será el único responsable de la licitud, veracidad y exactitud de los datos que suministre a la COMERCIALIZADORA y a las encargadas de tratamiento, debiendo notificar válidamente y de forma inmediata toda modificación de los mismos.

OCTAVA. - Notificaciones.

Las notificaciones por escrito que las partes deban efectuarse sobre cualquier cuestión relacionada con el presente Contrato, deberán realizarse por correo electrónico certificado o por otro medio que acredite su fehaciencia, debiendo ser dirigidas a los domicilios y a la dirección de correo electrónico que consta en la comparecencia de cada



una de las Partes.

A los efectos de notificaciones, si el CLIENTE estuviera constituido por dos personas con diferentes domicilios, por la presente se designa como destinatario de las notificaciones y toda la correspondencia que pudiera ser generada por este negocio jurídico y de las noticias de toda clase y naturaleza, a la persona que, con su domicilio, conste primero en el encabezamiento del presente Contrato. LA COMERCIALIZADORA queda liberada de la obligación de información o notificación al CLIENTE que no sea el destinatario arriba descrito.

Asimismo, se autoriza expresamente el envío de notificaciones y el uso de la firma digital on line de documentos con plena validez entre las partes, mediante la plataforma Signaturit o cualquier otra similar.

NOVENA. - Documentos que se adjuntan.

Se adjuntan como anexos los siguientes documentos:

- 1.- Plano tipo de la vivienda elegida y de planta sótano con ubicación de plazas de garaje y trastero.
- 2.- Memoria de calidades Orientativa.
- 3.- Justificante de la transferencia bancaria.
- 4.- Anexo I: Información y consentimiento para el tratamiento de los datos personales del/ de los cliente/s.
- 6.- Anexo II: Información de los requisitos legales de acceso a VPPL y aspectos fundamentales del régimen de protección pública de conformidad con la normativa actualmente vigente.

El CLIENTE entrega además en este acto la siguiente documentación referida al Titular/es:

- DNIs titulares.
- En caso de elección de vivienda de movilidad reducida (MVR): certificación de discapacidad del titular o alguno de los miembros de la unidad familiar.
- El Cliente se compromete a entregar en el plazo máximo de 7 días:
 - Certificado de Titularidad de Cuenta desde el que se realiza el Depósito (del titular/es).
 - Última declaración de la Renta del titular/es.
 - 3 ultimas nóminas del titular/es
 - De existir algún préstamo vivo, 2 últimos recibos.



Esta documentación será aportada para el Plan de Blanqueo de Capitales y posterior viabilidad de la promoción y emisión de garantías sobre las cantidades aportadas al Pre-contrato de adquisición de vivienda de vivienda.

Llegado el momento de la futura firma del Pre-contrato de adquisición de vivienda, podrá requerirse documentación adicional por la Promotora o la Entidad bancaria que podrán solicitarla directamente al interesado.

Y en prueba de conformidad con todo lo que antecede, las partes firman el presente Contrato, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

LA COMERCIALIZADORA
ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L.

EL/LOS CLIENTE/S

Fdo.: **#NOMBRE-CLIENTE1**

Fdo.: **#NOMBRE-CLIENTE2**



ANEXO I AL DOCUMENTO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA EN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CON ENTREGA DE DEPÓSITO PARA SUSCRITO ENTRE

ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L.

Y

#NOMBRE-CLIENTE1 y #NOMBRE-CLIENTE2

**INFORMACIÓN Y CONSENTIMIENTO
PARA EL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES
DEL/DE LOS CLIENTE/S**

PROMOCIÓN INMOBILIARIA: PROMOCIÓN “RESIDENCIAL NIDAVIA COBEÑA”

COMERCIALIZADORA:

ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L., con C.I.F. nº B-81358400, domiciliada en Getafe (Madrid), C.P. 28904, C/ Alcalde Ángel Arroyo nº 4 – 6, 2ª planta.

CLIENTE/S:

#NOMBRE-CLIENTE1, mayor de edad, con DNI vigente número **#DNI-CLIENTE1**, de nacionalidad **#NACIONALIDAD**, de estado civil **#ECIVIL-CLIENTE1**, en régimen de **#REGIMEN-ECONOMICO1**, con domicilio a efectos de notificaciones en **#POBLACION-CLIENTE1**, **#DOMICILIO-CLIENTE1**, teléfono de contacto **#TELF-CLIENTE**, correo electrónico **#MAIL-CLIENTE1**.

#NOMBRE-CLIENTE2, mayor de edad, con DNI vigente número **#DNI-CLIENTE2**, de nacionalidad **#NACIONALIDAD-CLIENTE2**, de estado civil **#ECIVIL-CLIENTE2**, en régimen de **#REGIMEN-ECONOMICO2**, con domicilio a efecto de notificaciones en **#POBLACION-CLIENTE2**, **#DOMICILIO-CLIENTE2**, teléfono de contacto **#TELF2-CLIENTE**, correo electrónico **#MAIL-CLIENTE2**.

En cumplimiento de lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y así como en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, el/los cliente/s QUEDA/N INFORMADO/S de lo siguiente:

1.- Responsables y encargada de tratamiento:

Los datos personales que el/los cliente/s facilite/n a ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L. mediante la cumplimentación del Contrato para elección



preferente de vivienda en construcción, así como la documentación que aporte/n con el mismo a la COMERCIALIZADORA pasarán a formar parte de un fichero automatizado del cual son Cotitulares y Corresponsables de Tratamiento las siguientes entidades:

- La Promotora NEWINV 23, S.L con C.I.F. nº B-44902419 y domicilio social en Getafe (Madrid), c/ Alcalde Ángel Arroyo, nº 4-6 – 2ª planta.
- La comercializadora firmante del Documento de Entrega de Depósito para elección de vivienda, ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L., con CIF nº B-81358400, y sede social en Getafe (Madrid), C.P. 28904, c/ Alcalde Ángel Arroyo nº 4 – 6, 2ª planta.

La Encargada de Tratamiento del referido fichero es:

- GESTION Y DESARROLLO COOPERATIVO, S.L, con CIF nº B-78854015 y sede social en Getafe (Madrid) C.P. 28904, c/ Alcalde Ángel Arroyo nº 4 – 6, 2ª planta.

2.- Finalidad del tratamiento:

A.- Los datos mencionados se utilizarán para la facturación y cualquier tipo de actividad necesaria para llevar a cumplimiento la relación contractual establecida entre EL/LOS CLIENTE/S y LA COMERCIALIZADORA.

B.- Asimismo, los datos personales podrán ser utilizados para proporcionarle/s información comercial (contactándole para ello a través de diversos medios, incluyendo medios electrónicos) sobre los productos y servicios ofrecidos por la COMERCIALIZADORA, o por otras empresas de la marca comercial Grupo Fogesa, entendiéndose como tales las que se recojan en todo momento de manera actualizada en el sitio web www.grupofogesa.com, relacionadas con la venta y comercialización de viviendas, locales comerciales e inmuebles que puedan resultar del interés del/ de los cliente/s. Con el objeto de ofrecer información útil para el titular de los datos, podrán elaborarse perfiles relativos a sus preferencias y necesidades.

SÍ ACEPTO la cesión de datos para el tratamiento indicado en el presente apartado B, para los fines señalados.

NO ACEPTO la cesión de datos para el tratamiento indicado en el presente apartado B, para los fines señalados.

C.- Además, los datos podrán ser utilizados con el objeto de ofrecerle productos y servicios financieros referentes a la financiación de adquisición de viviendas y otros



inmuebles, refinanciación de deudas con garantía hipotecaria, seguros, y otros productos financieros.

SÍ ACEPTO la cesión de datos para el tratamiento indicado en el presente apartado C, para los fines señalados.

NO ACEPTO la cesión de datos para el tratamiento indicado en el presente apartado C, para los fines señalados.

Los datos proporcionados se conservarán mientras no se solicite su supresión por el titular de los mismos, en cuyo caso se guardarán el tiempo necesario exclusivamente para cumplir las obligaciones legales o atender posibles reclamaciones.

3.- Legitimación del tratamiento:

La base jurídica del tratamiento de los datos personales es la ejecución del Contrato para elección preferente de vivienda en proyecto de construcción con entrega de depósito, referente a la promoción inmobiliaria denominada "RESIDENCIAL NIDAVIA COBENA", suscrito entre el/los CLIENTE/S y ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L.

Asimismo, la información comercial proporcionada sobre los productos y servicios ofrecidos por LA COMERCIALIZADORA o por otras empresas de la marca comercial Grupo Fogesa encuentra su justificación legal en el interés legítimo del responsable del tratamiento.

En último término, y para el caso de empresas ajenas al Grupo Fogesa, la base jurídica del tratamiento de sus datos se justifica en el consentimiento expresado por usted/es en el presente Anexo.

En el supuesto de que el/los CLIENTE/S no facilitara/n sus datos, o retirara/n su consentimiento para el tratamiento de los mismos, no será posible llevar a cumplimiento el citado Documento de elección preferente de vivienda en de construcción.

4.- Destinatarios de cesiones o transferencias:

A los efectos de ejecutar el Documento de Elección Preferente, y/o para el cumplimiento de una obligación legal aplicable a las Responsables o a la Encargada del tratamiento de sus datos, EL/LOS CLIENTE/S CONSIENTE/N Y AUTORIZA/N expresamente a la COMERCIALIZADORA la comunicación o cesión de sus datos personales a las siguientes entidades:

- Ayuntamiento de Cobena, si fuera necesario a los efectos de control de cumplimiento de requisitos del Sorteo público para inclusión del CLIENTE en el listado de solicitantes.



- Cualquier Entidad bancaria o Crediticia que estudie la financiación de la promoción.
- Empresa designada por la entidad bancaria que financie la promoción para el control y monitorización de la misma.
- Entidades de crédito, Compañías aseguradoras, Corredurías de Seguros con los que se contrate por la Promotora la gestión y emisión de póliza de seguro o avales de cantidades que en su caso, sean entregadas a cuenta para la adquisición de vivienda.
- Notaría de D. Luis A. Garay Cuadros en caso de que se aperture una cuenta de consignación notarial de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de vivienda.
- Agencia Tributaria y demás administraciones y entidades públicas estatales, autonómicas y locales competentes, a los efectos de llevar a cabo las declaraciones tributarias correspondientes y cumplir con la normativa vigente, incluida la referente a la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- Cualesquiera otras entidades, siempre y cuando concurra un motivo de licitud del tratamiento de sus datos para dar cumplimiento al presente contrato.

No se contempla ningún tipo de transferencia internacional, salvo las relacionadas con la contratación de servicios generales de IT (hosting, mailing, programación, etc...) necesarios para la gestión y el arrendamiento de su cuenta como cliente. A este respecto podrían realizarse transferencias internacionales de datos exclusivamente a nivel de almacenamiento en servidores internacionales y sin que la EL/LOS CLIENTE/S tengan que dar su autorización.

5.- Derechos del titular de los datos personales:

EL/LOS CLIENTE/S podrá/n ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión o portabilidad de sus datos, y de limitación u oposición al tratamiento de los mismos, mediante escrito dirigido a la dirección de correo electrónico rgpd@grupofogesa.com, acreditándose la identidad de la persona que ejerce sus derechos, mediante el envío de copia de su DNI, NIE, Pasaporte o documento equivalente.

Asimismo, EL/LOS CLIENTE/S tendrá/n derecho a retirar el consentimiento prestado mediante este documento, tanto de forma general como respecto de algún apartado concreto, y a efectuar reclamaciones ante la Agencia Española de Protección de Datos, a la cual EL/LOS CLIENTE/S podrá/n dirigirse para obtener información adicional sobre los derechos que le asisten en materia de protección de datos personales.

Tomando en consideración todo lo expuesto, mediante la firma de este documento **#NOMBRE-CLIENTE1 y #NOMBRE-CLIENTE2, OTORGA/N su CONSENTIMIENTO EXPRESO** para que ARCO ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN, S.L. y NEWINV 23 S.L. lleven a cabo todas las actuaciones indicadas en el mismo respecto de los datos personales que



#NOMBRE-CLIENTE1 y #NOMBRE-CLIENTE2 le/s proporcione/n.

Una vez leído y conforme, se firma el presente por duplicado ejemplar en Cobena (Madrid), a «Fecha_reserva».

Fdo.- **#NOMBRE-CLIENTE1**

DNI **#DNI-CLIENTE1**

Fdo.- **#NOMBRE-CLIENTE2**

DNI **#DNI-CLIENTE2**

MODELO



ANEXO II. INFORMACIÓN SOBRE REQUISITOS LEGALES ACTUALES DE ACCESO A VPPL Y ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DEL RÉGIMEN LEGAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA: Destino. Régimen legal de protección pública. Régimen de uso. Precio de venta.

REQUISITOS DE ACCESO:

La promoción RESIDENCIAL NIDAVIA COBEÑA, está sujeta al régimen legal de Protección Pública, lo que implica por un lado, que los adquirentes deben cumplir los requisitos de acceso a la vivienda con protección pública de precio limitado (VPPL), las viviendas se sujetan a los precios máximos legales de venta, y a unas condiciones especiales en cuanto a su destino y uso, entre otros, **conforme a la normativa que les sea de aplicación según se determine en la correspondiente cédula de calificación provisional de la Comunidad de Madrid.**

Actualmente la norma reguladora de este especial régimen jurídico es el Decreto 74/2009, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que establece **el cumplimiento de los siguientes requisitos:**

- a) Que los ingresos familiares no superen el 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Estos ingresos se calcularán de conformidad con lo dispuesto en la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda vigente al tiempo de la celebración del contrato privado de compraventa de la vivienda.

nº miembros unidad familiar.	7,5 veces IPREM 2023 *
1 o 2	78.750,00 €
3	81.185,57 €
4	84.677,42 €
5	89.488,64 €
6 o más	90.000,00 €

*Aplicable a contratos firmados a partir del 1 de julio de 2024 al 30 de junio de 2025

- b) No ser titular, ni el adquirente ni ningún miembro de su unidad familiar, del pleno dominio ni de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:
- El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100, y se haya adquirido la misma por título de herencia.
 - En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
- c) En caso de acceso a vivienda de movilidad reducida (VMR): deberá acreditar el titular o alguno de los miembros de la unidad familiar la discapacidad con certificación de la misma.

A tales efectos, EL CLIENTE deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos que legalmente le sean exigibles, conforme a la normativa reguladora que sea de aplicación, mediante la entrega de la documentación que le fuera requerida por LA COMERCIALIZADORA O LA PROMOTORA en el plazo que se le indique.

La falta de entrega en el plazo requerido de la citada documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso o el incumplimiento de los mismos, constituirá causa de resolución del contrato.

ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DEL RÉGIMEN LEGAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA, conforme al vigente Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de que se aplicará la norma vigente que determine la cédula de calificación provisional que sea otorgada a la PROMOTORA:

Destino y ocupación.

- La Vivienda con Protección Pública debe destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso pueda dedicarse a segunda

residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

- La vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, y ser ocupada por los mismos en un plazo máximo de un año desde la entrega de las llaves por el PROMOTOR, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

Duración del régimen de protección

El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las viviendas tendrá una duración a contar desde la calificación definitiva de las mismas, de QUINCE (15) años. Además, no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, únicamente por el mero transcurso del mencionado plazo.

Régimen de titularidad y uso

- Los propietarios vendrá/n obligado/s a mantener la vivienda adquirida en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene.
- Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda con protección pública, a salvo de lo dispuesto por la normativa sectorial vigente en materia de familias numerosas.
- Para que los propietarios de las Viviendas con Protección Pública puedan realizar en ellas obras, modificaciones y reformas, o en los edificios en las que están emplazadas, será preciso que obtengan la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y que no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.
- El adquirente de vivienda con Protección Pública para venta o uso propio que no la pueda ocupar por causa justificada, podrá cederla en arrendamiento con sujeción a la renta máxima legal que sea de aplicación. Una vez celebrado el contrato de arrendamiento habrá de presentarlo para su visado administrativo.



Precio de venta

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio que se produzcan vigente el plazo de duración del régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión, del mismo régimen y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Esta limitación se hará constar expresamente en la escritura de la transmisión a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez leído EL CLIENTE declara haber recibido la información del presente Anexo, por lo que se firma el mismo por duplicado ejemplar en Getafe, a **#FECHA-FIRMA**.

EL/LOS CLIENTE/S

Fdo.: **#NOMBRE-CLIENTE1**

Fdo.: **#NOMBRE-CLIENTE2**