



# Otros Contratos del Sector Inmobiliario



## CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2020/67

Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

67.1.- EL CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE SUELO.....	5
67.2 CONTRATOS DE APOYO A LA ADQUISICIÓN .....	7
67.2.1 TOPÓGRAFO.....	7
67.2.2.- DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES .....	7
67.2.3.- ESTUDIO GEOTÉCNICO .....	8
67.2.4.- NOTARIOS.....	8
67.2.5.- AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (API) .....	9
67.2.6.- PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD .....	9
67.2.7.- EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS .....	10
67.3.- SERVICIOS TÉCNICOS PROFESIONALES .....	10
67.3.1.- ARQUITECTOS .....	11
67.3.2.- ARQUITECTOS TÉCNICOS.....	12
67.3.3.- INGENIEROS .....	12
67.3.3.1.- INGENIEROS INDUSTRIALES .....	13
67.3.3.2. – INGENIEROS DE TELECOMUNICACIÓN .....	13
67.3.4.- CONTRATACIÓN CON LA OFICINA DE CONTROL TÉCNICO OCT .....	13
67.3.5.- SEGURIDAD Y SALUD.....	14
67.4 OTROS CONTRATOS CON PROFESIONALES.....	15
67.4.1.- GESTOR DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS .....	15
67.4.2.- PROJECT MANAGEMENT .....	16
67.5.- TITULACIÓN DE LA PROMOCIÓN .....	18
67.6. – CONTRATOS DE EJECUCIÓN DE OBRA .....	20
67.6.1. - POSVENTA.....	20
67.7.- CONTRATOS PARA LA COMERCIALIZACIÓN .....	20
67.7.1.- CONTRATO DE RESERVA.....	21
67.7.2.- CONTRATO PRIVADO .....	21
67.7.2.1.- COMPARECIENTES.....	21
67.7.2.2.- EXPOSITIVO.....	22
67.7.2.3.- CLAUSULADO .....	22
67.7.2.4.- CONTRATOS DE VENTA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS .....	24
67.7.3.- ESCRITURA PÚBLICA.....	24
67.7.4.- OTROS CONTRATOS OBLIGATORIOS PARA LA ENTREGA DE PISOS O LOCALES .....	25
67.8.- CONTRATOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS .....	25
67.9.- CONTRATOS PARA EL ALQUILER DE INMUEBLES .....	26
67.9.1.- USO RESIDENCIAL .....	27
67.9.2.- USO TERCIARIO .....	27
67.9.3.- USO INDUSTRIAL.....	28

## CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Arquitecto
- Arquitecto Técnico
- Contrato de adquisición de suelo
- contrato de obra
- contrato de demolición
- contratos de prestación de servicios
- Contrato Financiero
- Demolición
- Estudio geotécnico
- Ingenieros Industrial, de telecomunicaciones
- Notario
- Proyectista
- Topógrafo
- Usos residencial, terciario, industrial
- Vivienda Libre, de protección Publica

## **SINOPSIS. -**

Este cuaderno tiene como objeto agrupar todos los contratos que el promotor tiene que realizar en el desarrollo de una Promoción inmobiliaria

En cuadernos anteriores hemos dedicado espacio a detallar uno de los contratos más importantes que son los de adquisición del suelo, tanto por compraventa como por aportación, y el de ejecución de obras, pero en este cuaderno pretendemos dar una visión global tanto de esos contratos como de todos los demás, que no son pocos

Nos remitimos a los CPI

- 02 Adquisición De Un Solar En Aportación. Modalidades
- 30 La Comercialización De Vivienda Nueva
- 50 Contrato De Arras Y Otros Preparatorios De La Compraventa
- 59 El Contrato De Ejecución De Obras
- 16 El Promotor Inmobiliario. Concepto, Derechos Y Obligaciones
- 58 Negociación Y Tramitación De Un Préstamo Hipotecario

## **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 68.- Responsabilidades y garantías de los Agentes de la Edificación**

**Cuaderno N.º 69.- DOMINIO PUBLICO Y SERVIDUMBRES CIVILES Y PUBLICAS**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

Los contratos a que se hace referencia en este Cuaderno son aquellos necesarios para la realización de una promoción inmobiliaria, en venta o alquiler, de un carácter no fundamental, y que, por ello, no han sido tratados en anteriores Cuadernos

Hemos detallado en anteriores CPI ciertos contratos relacionados con el tema del Cuadernos correspondiente; concretamente los CPI siguientes:

02 Adquisición De Un Solar En Aportación. Modalidades

30 La Comercialización De Vivienda Nueva

50 Contrato De Arras Y Otros Preparatorios De La Compraventa

59 El Contrato De Ejecución De Obras

16 El Promotor Inmobiliario. Concepto, Derechos Y Obligaciones

58 Negociación Y Tramitación De Un Préstamo Hipotecario

Hablaremos en este Cuadernos mas detalladamente del resto de los contratos no tratados, pero también haremos sucinta referencia a los que se han visto en detalle en estos CPI para, al menos, que figuren la totalidad de los mismos

En cuanto a sus importes, en general, los de todos estos contratos detallados en este cuaderno son de libre pacto y responden al mercado

Se ha dado una idea de ellos al hablar de la estructura de costes de una promoción por lo cual nos referimos también a los cuadernos correspondientes (CPI 11, 31, 36)

## 67.1.- EL CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE SUELO

Hablaremos en este apartado tanto de la adquisición de un solar para su posterior edificación como de edificaciones para su rehabilitación o demolición

Como ya hemos visto en anteriores cuadernos, un suelo puede encontrarse en diversos estados

1. Rústico
2. Rústico pero con algún proceso de desarrollo urbanístico en vías de aprobación
3. Aprobada la figura urbanística y pendiente de iniciar la urbanización
4. Pendiente de iniciar la equidistribución de beneficios y cargas
5. iniciada la urbanización y sin terminar
6. Con la urbanización terminada
7. Convertido en solar

Y ese suelo que se pretende adquirir, puede contener un edificio o varios sobre los cuales haya la intención de

- proceder a su demolición
- proceder a su de rehabilitación

En cualquiera de estos supuestos el suelo o los edificios se pueden adquirir de diversas maneras

- Provenientes de un desarrollo urbanístico en el cual fuéramos propietarios y que en el proceso de parcelación se nos adjudiquen uno o varios solares
- Por compraventa
- Por aportación o permuta a cambio de edificaciones o inmuebles a realizar en un futuro en la misma promoción
- Por permuta a cambio de otras promociones o inmuebles en distinto sector o suelo

En el primer caso, estrictamente hablando, no hay un contrato de adquisición de esos solares, sino que, mucho tiempo antes, habría un contrato de adquisición del terreno rústico a desarrollar

**Hemos visto en los anteriores CPI 2, 49 y 50 los distintos contratos de adquisición de suelo y su fiscalidad e impuestos que conlleva, siguiendo los pasos siguientes**

**A. Condiciones para que una operación tribute por IVA**

- Que el vendedor sea empresario
- que se trate de una operación habitual
- que haya entrega efectiva el bien

**B. Comprobar la naturaleza del bien inmueble entregado**

- Si es rústico, o está exento
- los demás tipos de suelo están sujetos al IVA en las condiciones del apartado A

**C. Estudiar si cabe la renuncia a la exención del IVA**

- Si se renuncia la operación está sujeta a IVA
- si no la operación está sujeta a Transmisiones Patrimoniales TPO

Las operaciones sujetas a IVA y otorgadas en escritura pública están sujetas también a actos jurídicos documentados, AJD

Las operaciones no sujetas a IVA o sujetas y exentas tributan por TPO, y no hay AJD

En todos los contratos de suelo pendientes de las obras de urbanización hay que **disponer unas cláusulas que indiquen quien abona esta urbanización pendiente**

- a) la abona el vendedor
- b) las abona el comprador pero con una cláusula de garantía

- c) las abona el comprador a riesgo y ventura

Después de realizado el proyecto de urbanización el correspondiente presupuesto queda inscrito en el Registro de la Propiedad y, por tanto, el importe que cada propietario tiene que pagar en estas condiciones

Pero los desarrollos urbanísticos, hasta su último término, tienen o **pueden tener incrementos de coste que pueden ser sustanciales** y por tanto hay que asegurarse qué ocurre si dichas cantidades se rebasan

Por tanto hay que establecer particularmente en el caso b), una cláusula que garantice al comprador que esa cifra es correcta

También **en el caso de aportación, el vendedor**, si es una persona física, y por tanto, no es sujeto pasivo del IVA, **estará sujeto desde el momento en que se firme el contrato de aportación al impuesto que le repercute el aportante por los bienes transmitidos en el futuro.**

en el caso de viviendas, y actualmente, el 10% y en el caso de locales el 21%, por lo cual hay que llegar a un acuerdo

En el caso de **edificios para rehabilitar hay que incluir en el contrato el informe de evaluación**, que es obligatorio

En cualquier caso **hay que incluir en el contrato igualmente los datos catastrales y el número de identificación catastral** y por seguridad jurídica hay que inscribir en el registro de la propiedad del suelo adquirido o aportado por independencia de que pueda haber situaciones de no entrega como pudieran ser

**SIGUE HASTA 30 PAGINAS**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

**Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

**CATALOGO DE CUADERNOS**, en PDF

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestimo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase,** etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos