



TU CONTRATO DE INVERSIÓN CON BRICKS&PEOPLE. ¿FIRMAMOS?

Gracias por llegar hasta aquí y descargar tu "contrato tipo" para invertir con nosotros. Sabemos que los contratos son muy formales, pero ante todo somos profesionales y queremos que cada uno de nuestros crowdfunders tenga la máxima protección y cobertura legal.

Por eso, y antes que nada, queremos aclarar algunos puntos y responder a las preguntas que probablemente te hagas cuando leas el contrato:

Si las inversiones son tan atractivas, ¿por qué Bricks&People las comparte?

Porque creemos en la democratización de las finanzas. Estamos convencidos de que entre todos, además de poder emprender más y mejores proyectos inmobiliarios, los conduciremos a un mayor éxito. En B&P compartimos nuestras inversiones sin intermediarios, sin burocracia compleja y sin letra pequeña.

¿Y cómo sé que los proyectos van a estar bien gestionados?

¿Hasta qué punto se compromete Bricks&People con mi inversión?

En B&P nos comprometemos a hacer por ti el trabajo duro. Buscar un buen inmueble, reformarlo para incrementar su valor, alquilarlo para obtener la mejor rentabilidad y venderlo al alza, con el objetivo de repartir beneficios desde el principio y hasta el final del proyecto. Tú solo tienes que elegir cuánto dinero quieres invertir y dónde, del resto nos ocupamos nosotros. Y la mejor garantía para ti, es que la seguridad de la inversión nos preocupa tanto como a ti porque somos el principal inversor en cada uno de los proyectos.

De acuerdo, invierto mi dinero, pero ¿qué derechos tengo como inversor?

Una vez firmes el contrato y pases a ser un crowdfunder tienes todos los derechos como socio partícipe del proyecto junto a Bricks&People. Tendrás acceso a la información completa y detallada de todos los proyectos: contratos firmados, pagos realizados, ingresos percibidos,... Tu inversión tendrá los mismos derechos que la inversión de B&P en el proyecto, y tu participación será proporcional al importe que inviertas.

¿Y cómo puedo firmar el contrato online y con total validez legal?

Para este proceso B&P ha contratado a la plataforma de firma electrónica Signaturit. Podrás firmar el contrato en tu dispositivo y recibirás una copia en tu mail junto al archivo electrónico que le da total validez jurídica a la firma. Además, el contrato quedará disponible en tu zona privada para consultarlo tantas veces como quieras.

Si ya lo tienes claro, adelante, elige la oportunidad que te sea más atractiva, y decide el importe de tu inversión. ¡En pocos minutos podrás ser crowdfunder de Bricks&People!

CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN

En la ciudad de Valencia, a 22 de Mayo de 2017

DON Carlos Peiró Rees, mayor de edad, vecino de 46003-Valencia, Plaza de La Reina, 19, entresuelo, con D.N.I. número 20004743X actúa en calidad de Administrador Único de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "BRICKS AND PEOPLE, S.L.", domiciliada en 46003-Valencia, Plaza de La Reina, número 19, entresuelo; constituida con duración indefinida mediante escritura autorizada el día 20 de enero de 2017 por el Notario de Valencia Don José Alicarte Domingo, número 159 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al Tomo: 10246 Libro:7528 Folio:32 Hoja: V-174969 Inscripción:1ª, y provista de CIF número B98887862. A partir de ahora Bricks&People o EL GESTOR.

DON *** mayor de edad, CP***** - ***** , ***** , con D.N.I. número ***** actúa en calidad de representante de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada ***** , domiciliada en ***** , ***** , inscrita en el Registro Mercantil de ***** al tomo ***** , libro ***** , folio ***** , hoja ***** , inscripción 1ª, y provista de CIF número ***** . A partir de ahora EL PARTICIPE .**

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal necesaria para suscribir el presente documento, y al efecto:

EXPONEN

I. Que la mercantil Bricks&People, desarrolla, entre otras, la siguiente actividad:

"La realización de todo tipo de actividades de carácter inmobiliario, en especial, las relativas a la adquisición, tenencia, arrendamiento, enajenación, promoción, rehabilitación y explotación por cualquier título de toda clase de bienes inmuebles"

II. Que Bricks&People, en el ejercicio de su actividad, tiene previsto adquirir el siguiente inmueble:

*"***** , consta inscrito como *****"*

Con la finalidad de proceder a su rehabilitación integral y posterior explotación y venta (en adelante, el "Proyecto"), estando interesado el Participe en contribuir económicamente en el mismo.

Se adjunta como Anexo I al presente documento a los meros efectos informativos, una ficha técnica del Proyecto, donde se contempla:

- Descripción del Proyecto
- Su viabilidad económica
- Inversión necesaria para el desarrollo del Proyecto considerando que ascenderá a un importe total de ***** EUROS

- Ficha catastral/nota simple del registro correspondiente al inmueble

Se indica que la inversión total en el Proyecto, indicada en los párrafos anteriores, podrá ser superior o inferior, atendiendo a la evolución del mismo y sus necesidades.

- III.** Bricks&People, dispone de una plataforma online para facilitar la inversión en Proyectos concretos mediante la suscripción de Contratos de cuentas en participación con inversores. Que a los efectos de desarrollar el Proyecto descrito en el punto anterior, Bricks&People ha publicitado en su página web (www.bricksandpeople.com) (en adelante, la "Web") el inicio de un periodo de captación de fondos de inversores mediante Contratos de cuenta en participación, destinados a sufragar parcialmente los costes del Proyecto. El referido periodo de captación de fondos finalizará el día //*****. Transcurrido el referido período, no se aceptarán solicitudes de inversión en el Proyecto sin perjuicio de los supuestos de aportación de fondos adicionales previstos en la Cláusula 7.2.c.1) del presente Contrato.
- IV.** Que el Partícipe, tiene intención de participar en el Proyecto descrito en el exponen I y II así como en los posibles beneficios o pérdidas derivados del mismo, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 239 del Código de Comercio relativo al Contrato de cuentas en participación, y dado que los comerciantes podrán interesarse los unos en las operaciones de los otros, contribuyendo para ellas con la parte del capital que convinieren, y haciéndose partícipes de sus resultados prósperos o adversos en la proporción que determinen, por medio del presente documento las partes convienen suscribir el presente Contrato de cuentas en participación con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

- PRIMERA.-** Por medio del presente documento la entidad Bricks&People hace partícipe a D. ***** de los resultados prósperos o adversos derivados del Proyecto descrito en el exponen I y II. El partícipe está interesado en aportar al Proyecto, la cantidad de ***** euros, dicha cantidad equivale al porcentaje del 0%, con la finalidad de que dicho capital sea destinado exclusivamente al buen fin del Proyecto, encargándose Bricks&People de la gestión del mismo en su propio nombre y bajo su exclusiva responsabilidad, comprometiéndose a dedicar su propia organización y establecimiento, incluyendo medios materiales e inmateriales, y humanos al desarrollo del Proyecto y a cambio de una participación en los resultados prósperos o adversos del mismo. En consecuencia la única propietaria de la aportación es Bricks&People y que el dinero entregado o la entrega de dinero adicional por parte del Partícipe en el marco del presente Contrato en ningún caso podrá recibir la consideración de préstamo o crédito. La aportación del Gestor se entenderá recibida por el simple hecho de la firma de este documento, viniendo obligado, durante toda la duración del Contrato, a prestar su organización personal y empresarial el gestor en los términos citados.
- SEGUNDA.-** Una vez firmado el Contrato mediante firma electrónica por el partícipe, Bricks&People procederá a su vez a firmar el Contrato y a remitir al partícipe el mismo firmado por ambas partes, entrando en vigor a partir de dicho momento los efectos del Contrato. El partícipe, se obliga a realizar la aportación económica descrita en la Cláusula primera dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que Bricks&People le remita por correo electrónico el Contrato firmado por las 2 partes mediante transferencia bancaria desde una entidad bancaria establecida en algún país que formen parte de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) a la cuenta bancaria número ***** titularidad de BRICKS AND PEOPLE, S.L., expresando en el concepto la referencia "INVERSIÓN I09072".

La no realización efectiva de la aportación de capital en el referido plazo dará lugar a la resolución del Contrato en los términos previstos en la Cláusula 10.3.b3) siguiente.

El Partícipe declara que la procedencia de los fondos aportados es lícita y que el origen de los fondos objeto de la aportación que formaliza a través del presente Contrato no constituye, directa o indirectamente, ninguna de las actividades tipificadas en el artículo 1 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

TERCERA.- El Gestor será el único que realice y dirija las operaciones relativas al Proyecto objeto del Contrato, sin que el Partícipe pueda intervenir en ellas en forma alguna y sin que éste pueda adoptar una razón comercial común ni dedicarse a idéntica o similar actividad.

El Gestor realizará las operaciones por sí mismo o por medio de sus dependientes y representantes, obligándose frente al Partícipe:

a) A destinar la aportación de capital del Partícipe al Proyecto, no pudiendo destinarla a cualquier otro Proyecto, negocio o actividad. En este sentido, se hace constar que Bricks&People no podrá disponer de la aportación de capital efectuada por el Partícipe sino a partir de la fecha en que transcurridos cinco (5) días naturales a contar desde la finalización del período de captación de fondos, Bricks&People notifique al Partícipe mediante correo electrónico y publicite en la Web, el inicio de la ejecución por parte de Bricks&People, de los servicios contratados en virtud del Contrato.

b) A realizar y concluir las operaciones que se deriven del Proyecto objeto del Contrato con la diligencia de un ordenado comerciante.

b) A no alterar el objeto del Contrato, ni cesar en la realización de la misma sin el conocimiento y consentimiento del Partícipe.

c) Bricks&People, podrá incorporar nuevos cuenta Partícipes al Proyecto sin aprobación del Partícipe, sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 7 posterior

d) A la rendición de cuentas al Partícipe en la forma prevista legalmente y en este Contrato, y, en su momento, a proceder a la liquidación del Contrato de cuentas en participación en la forma que corresponda según los casos de conformidad con lo dispuesto en los puntos siguientes.

CUARTA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 240 del Código de Comercio, el presente Contrato no exige formalización en escritura pública, siendo suficiente su suscripción por medio del presente Contrato privado.

QUINTA.- Los fines del presente Contrato son los relacionados en el expositivo del presente documento, de tal forma que los socios de la mercantil Bricks&People seguirán siendo los que hasta la fecha lo sean o los que en el futuro pudieran incorporarse de la forma que fuere, el Partícipe, no tendrá derecho alguno en la toma de decisiones societarias, ni en las asistencias a Juntas, no siéndole reconocidos ni exigidos los derechos o deberes que se desprenden de las relaciones societarias. Por el contrario, el Partícipe únicamente participará en los beneficios o pérdidas económicas que la sociedad pudiera distribuir o imputar entre sus socios en relación con el Proyecto, siendo beneficiario del mismo D. ***** en el porcentaje fijado en la estipulación primera.

SEXTA.- La responsabilidad frente a terceros, de conformidad con lo dispuesto legalmente, el Gestor asumirá personalmente frente a terceros la responsabilidad de las operaciones que realice como consecuencia del presente Contrato, de tal suerte que los que contraten con el Gestor sólo tendrán acción contra él, y no contra el Partícipe, quien tampoco tendrá acción contra los terceros que contraten con el Gestor.

SEPTIMA.- Participación en pérdidas y beneficios

7.1. De conformidad con lo dispuesto en la estipulación primera anterior, la aportación realizada,

le otorga al Partícipe, el derecho a participar en los resultados, tanto prósperos como adversos del Proyecto objeto del Contrato se realizará de la siguiente forma:

- a) El Partícipe participará en un 0% en los resultados del Proyecto de conformidad con lo dispuesto en la estipulación primera.
- b) Se entenderá por resultado del Proyecto la cantidad que resulte, antes del pago del impuesto de sociedades, tras deducir a los ingresos del Proyecto todos los gastos imputables al mismo más la retribución del gestor.
- c) Por su parte, el Gestor obtendrá una remuneración por su gestión que consistirá en el 10% de los beneficios brutos obtenidos.

7.2. El porcentaje de participación en los beneficios y en las pérdidas será idéntico.

No obstante, en caso de producirse pérdidas en el Proyecto, se tendrán en cuenta además lo siguiente:

- a) Si los beneficios de ejercicios anteriores, exclusivamente relacionados con el Proyecto, no se hubiesen repartido en su totalidad, y existiesen fondos remanentes, las pérdidas del ejercicio se detraerán de dichos fondos hasta su total aplicación.
- b) Si no existiesen dichos fondos o hubiesen sido aplicados con anterioridad, las pérdidas restantes se compensarán con las aportaciones realizadas por cada parte, en las proporciones antes fijadas, y hasta su total aplicación.
- c) Si practicadas las compensaciones anteriores resultara que las aportaciones han quedado anuladas, y si los fondos obtenidos no cubriesen íntegramente la inversión estimada y Bricks&People no resolviese unilateralmente el Contrato, o si tras una vez iniciada la ejecución del Proyecto, la inversión necesaria para el desarrollo del mismo no fuera suficiente, con la finalidad de sufragar el importe restante, Bricks&People podrá, a su discreción pero en el orden que se indica a continuación:

1º) solicitar al Partícipe que realice una aportación adicional en cuyo caso corresponderá al Partícipe decidir libre y voluntariamente si procede a efectuar la aportación adicional solicitada;

2º) incluir a nuevos partícipes en el Proyecto sin exclusión alguna

3º) aportar directamente fondos al Proyecto en cuyo caso, se devengará a favor de Bricks&People una Comisión equivalente a un tipo de interés anual del 4 % sobre la cantidad sufragada directamente por Bricks&People considerándose tanto la cantidad aportada por Bricks&People como el interés como un gasto del Proyecto a los efectos de una posterior liquidación.

4º) obtener financiación de terceros por el importe restante por cualquier otro mecanismos distinto de los indicados anteriormente.

Si como consecuencia de la aportación de nuevos fondos, la cuota del Partícipe resultase afectada, Bricks&People notificará inmediatamente de dicha circunstancia al Partícipe mediante correo electrónico y publicación en la Web de la nueva cuota.

No obstante lo anterior, el Partícipe es consciente del riesgo de pérdida, total o parcial, del valor de su aportación y el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado así como no poder influir en la gestión de Bricks&People.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, en el caso de que el resultado del Proyecto fuese adverso es decir arrojase pérdidas, la cantidad por la que como máximo responderá el Partícipe no podrá superar en ningún caso la aportación de capital realizada por el mismo.

El Partícipe declara expresamente ser consciente y aceptar que, en virtud del presente Contrato, Bricks&People no asume compromiso alguno de realizar aportaciones adicionales en ninguno caso y bajo ningún concepto.

En consecuencia el Partícipe declara ser consciente de que Bricks&People, en su condición de Gestor del Proyecto podrá adoptar a dichos efectos cualesquiera medidas que estime necesarias para conseguir el buen fin del mismo incluso darle un destino distinto al inmueble descrito en el exponen anterior.

El Partícipe asume el riesgo y ventura de la aportación de capital efectuada, declarando ser consciente y asumir el riesgo de pérdida de dicha aportación de capital, eximiendo en

consecuencia a Bricks&People de cualquier responsabilidad por la pérdida, total o parcial, de la misma.

Asimismo, el Partícipe renuncia expresamente a reclamar a Bricks&People cantidad alguna ni ejercitar acción judicial o extrajudicial alguna contra ella, sus administradores y/o empleados, por razón del presente Contrato, o por razón de la aportación de capital efectuada, así como renuncia a solicitar indemnización por daños y perjuicios, lucro cesante o similar excepto de aquellos daños efectivos que tengan causa en actuaciones dolosas o con negligencia grave de Bricks&People en la gestión del Proyecto.

OCTAVA.- Rendición de cuentas

8.1. El ejercicio económico de la cuenta en participación coincidirá con el ejercicio social del Gestor. No obstante ello, el presente ejercicio comenzará el día de la fecha de la firma del Contrato y finalizará en la fecha de cierre del ejercicio económico del Gestor en el año de la firma del Contrato.

8.2. El Gestor llevará una cuenta especial, individualizada y analítica para la contabilización de las operaciones derivadas del Proyecto objeto del presente Contrato, con pleno y total cumplimiento de la normativa aplicable, y sin perjuicio de sus restantes obligaciones contables.

8.3 Bricks&People deberá rendir cuentas al Partícipe sobre la marcha del Proyecto así como de cualquier incidencia relevante que pudiera surgir durante la ejecución del mismo. En este sentido y con periodicidad al menos semestral, Bricks&People deberá poner a disposición del Partícipe (i) el detalle de la inversión realizada, (ii) las cuentas de resultados previstos y (iii) la posición de tesorería e informe de ventas.

8.4 Bricks&People, abrirá una cuenta bancaria exclusiva para el Proyecto.

8.5 Asimismo, Bricks&People, se compromete a auditar anualmente sus cuentas anuales, así como a llevar un control financiero del Proyecto, a los efectos de acreditar la realización y procedencia de los gastos e ingresos derivados del Proyecto. Los informes expedidos a dichos efectos por auditores, se pondrá asimismo a disposición del Partícipe.

NOVENA.- Cesión del Contrato

El Gestor, podrá ceder o transmitir total o parcialmente intervivos por cualquier medio su posición en el Contrato, sin el previo acuerdo de la otra parte.

Bricks&People podrá llevar a cabo las actividades inherentes a la gestión del Proyecto, bien por sí misma, o a través de otra sociedad creada a tal efecto participada mayoritariamente por Bricks&People o por sus socios. Asimismo y en el marco de sus funciones de gestión, Bricks&People podrá subcontratar la realización de obras o servicios en terceras entidades. La referida cesión o subcontratación de un tercero no eximirá de responsabilidad a Bricks&People por el adecuado y diligente cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato.

El Partícipe no podrá ceder o transmitir el Contrato por ningún medio sin el previo consentimiento del Gestor.

DECIMA.- Duración

10.1. Las partes pactan expresamente que el presente Contrato entrará en vigor el día en que Bricks&People remita al Partícipe por correo electrónico el Contrato firmado por las 2 Partes y mantendrá su vigencia hasta la fecha de finalización del Proyecto de conformidad con lo dispuesto en el exponen II esto es hasta la venta de la finca.

A efectos meramente informativos se estima que la duración del Proyecto será de 36 meses. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación 7.2 en cuanto a la modificación por parte del Gestor del plazo de duración del presente contrato.

10.2. A su vencimiento, el Contrato quedará resuelto, viniendo las partes obligadas a practicar la liquidación a que se refieren las estipulaciones siguientes.

10.3. El presente Contrato finalizará además de forma inmediata si concurriese alguna de las siguientes causas:

- a) Mutuo acuerdo de las partes, expreso o tácito.
- b) Bricks&People tendrá derecho a resolver el Contrato anticipadamente cuando acaezca cualquiera de las siguientes circunstancias, en cuyo caso, dicho acaecimiento será notificado inmediatamente por Bricks&People al Partícipe afectado, teniendo la fecha en que se efectúe la referida notificación la condición de fecha de resolución del Contrato a todos los efectos legales:
 - b.1) En el caso de que la financiación obtenida con carácter previo al inicio del Proyecto excediese de la inversión estimada, en cuyo caso las aportaciones de capital efectuadas en exceso de la inversión estimada serán reembolsadas al correspondiente Partícipe.
 - b.2) Si no fuese posible sufragar la totalidad de necesidades de financiación del Proyecto, ni en su momento inicial ni mediante los mecanismos alternativos previstos en la Cláusula 7 anterior.
 - b.3) Impago por el Partícipe de su aportación de capital en el plazo acordado.
 - b.4) Si Bricks&People transmite, ya sea en documento privado o público, el inmueble en virtud de una oferta de compra recibida durante el periodo inicial indicado en el exponen III.
 - b.5) Disolución y/o liquidación de Bricks&People.

La referida notificación se efectuará al Partícipe por parte de Bricks&People mediante correo electrónico y a través de la Web.

En el supuesto b.3) anterior, se resolverá el Contrato sin perjuicio del derecho de Bricks&People de reclamar al Partícipe indemnización por los eventuales daños y perjuicios que la resolución le haya causado a Bricks&People.

En el resto de supuestos, la resolución anticipada del Contrato implicará la devolución de la aportación de capital al Partícipe.

No será causa de resolución del presente Contrato el fallecimiento del Partícipe, subrogándose los herederos en su posición y con los derechos y obligaciones que le correspondieran.

DECIMO PRIMERA.- Liquidación

Para los inmuebles alquilados la liquidación se producirá en los primeros 15 días del mes siguiente al cobro de la renta.

En caso de venta del inmueble dentro del plazo máximo de 1 mes a contar desde la fecha en que el inmueble sea transmitido en escritura pública, Bricks&People procederá a (i) calcular el resultado del Proyecto de conformidad con lo indicado en la cláusula 7.1.b) (ii) informar al Partícipe del importe en Euros que le corresponde en el resultado del Proyecto de conformidad con su cuota y (iii) abonar al Partícipe el importe que le corresponda de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato, reteniendo Bricks&People un 10% de dicho importe con la única finalidad de poder hacer frente a eventuales gastos y costes adicionales que se manifestasen con carácter posterior a la transmisión del inmueble.

El abono al Partícipe del referido 10% restante (minorado, en su caso, en los gastos y costes adicionales indicados en el párrafo anterior) serán abonados por Bricks&People al Partícipe dentro del plazo máximo de 3 meses a contar desde la fecha de transmisión del inmueble.

Todos los abonos que Bricks and People deba efectuar de conformidad con lo indicado en el presente Contrato se efectuarán en la cuenta bancaria titularidad del Partícipe que este facilite una vez sea requerido para ello.

DECIMO SEGUNDA.- Confidencialidad

Ambas partes mantendrán confidencialidad y reserva absoluta en relación con cualquier tipo de

información relativa a la cuenta en participación, especialmente en lo que se refiere a la contabilidad del Gestor, y no la harán pública a terceros en forma alguna, salvo por imperativo legal.

DÉCIMO TERCERA.- Impuestos

Bricks&People practicará las retenciones oportunas en el pago al Partícipe de la retribución pactada, de conformidad con la legislación fiscal aplicable en cada momento.

Todos los tributos derivados de la suscripción, ejecución o resolución de este Contrato serán asumidos por el Partícipe.

Actualmente, de acuerdo con lo establecido en la normativa fiscal vigente, todos los Contratos de cuentas en participación se deben liquidar oportunamente ante la Agencia Tributaria por el I.T.P./A.J.D al finalizar éstos. Este impuesto supone un coste del 1% sobre la liquidación definitiva y debe ser abonado por el Partícipe. A estos efectos, el Partícipe autoriza en virtud de este Contrato a Bricks&People para que este último pueda realizar la gestión de liquidación de dicho impuesto en nombre del Partícipe con cargo a los fondos a distribuir al mismo.

DECIMO CUARTA.- Notificaciones

Cualquier notificación u otra comunicación que pueda derivarse de este Contrato, o sea necesaria para su cumplimiento, ejecución o extinción, se hará por escrito en español y deberá hacerse, a las direcciones de correo electrónico que figuran a continuación, así como a través de la página Web de Bricks&People creada a tal efecto:

Bricks&People: legal@bricksandpeople.com

El Partícipe: *****

Cualquiera de las partes podrá cambiar la dirección a efectos de esta estipulación, mediante notificación a la otra.

DECIMO QUINTA.- Protección de datos

En cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal el Partícipe acepta que sus datos de carácter personal serán incluidos en un fichero cuya titularidad corresponde a Bricks&People, creado con la finalidad de dar cumplimiento a los extremos del presente Contrato y, en todo caso, para mantener informado al Partícipe del desarrollo del Proyecto.

Asimismo, el Partícipe podrá ejercer, en los términos reconocidos por la legislación vigente, los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose por escrito a Bricks&People.

DECIMO SEXTA.- Nulidad parcial

Si cualquiera de las estipulaciones deviniera ilegal o no resultara procedente, será tenida por no puesta, sin que ello invalide o afecte de forma alguna a las restantes estipulaciones, y sin perjuicio de la voluntad de las partes de subsanar las estipulaciones que resultaren prohibidas o no legalmente exigibles

DECIMO SEPTIMA.- Ley aplicable y naturaleza contractual

Este Contrato tiene carácter mercantil y se regirá por sus propias cláusulas y en su defecto, por el Código de Comercio, Leyes especiales y usos mercantiles.

DECIMO OCTAVA.- Fuero

Las partes renuncian a cualquier fuero propio que pudiera corresponderles y acuerdan someter las discrepancias y diferencias que puedan surgir con motivo de la validez, interpretación, ejecución o extinción de este Contrato a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Valencia.



Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente Contrato, que se extiende en dos ejemplares, igualmente originales, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

BRICKS AND PEOPLE, S.L

EL PARTÍCIPE

Fdo: Carlos Peiró Rees

Fdo: *** *******

ANEXO I

INFORMACIÓN TÉCNICA

Barraca 67 es un inmueble adquirido a un precio muy bueno y con una ubicación excepcional. Situado en la conocida calle Barraca, del barrio del Canyamelar, llena de palmeras, sin tráfico y paralela a la calle de la Reina, está conectado directamente con la playa por la calle peatonal Teatre de la Marina.

El apartamento tiene 62 m² útiles, además de un balcón con orientación este de 4 m² y una luminosa terraza interior de 14 m².

El inmueble está situado en un primer piso, de un edificio de 5 alturas -sin ascensor y sin prácticamente gastos de comunidad-, estando perfectamente habilitado para su uso como apartamento turístico. Además, el inmueble cuenta con un trastero en la azotea.

Barraca 67 va a ser reformado íntegramente para convertirse en un precioso apartamento turístico de la iniciativa City&Playa, y cuya gestión estará a cargo de un reconocido operador turístico que se ha comprometido a pagar un importe fijo mensual que asegura una rentabilidad del inmueble superior al 6% anual.

INVERSIÓN NECESARIA

PRESUPUESTO DE FINANCIACIÓN

Datos de la operación		% S/INV	
Precio adquisición del Inmueble	65.000,00 €		50,39%
Coste Agencia (Compra)	3.000,00 €		2,33%
Impuestos, trámites y costes legales	7.800,00 €	12%	6,05%
COSTE ADQUISICION	75.800,00 €		58,76%
Costes de Proyecto y Construcción	33.000,00 €		25,58%
Impuestos, costes legales Construcción	2.500,00 €		1,94%
Equipamiento y Mobiliario	7.000,00 €		5,43%
TOTAL INMUEBLE	118.300,00 €		91,71%
Captación y recepción de fondos	1.774,50 €	1,5%	1,38%
Tasación y análisis del proyecto	1.774,50 €	1,5%	1,38%
Gestión de proyecto	0,00 €		0,00%
Auditoria Legal y Contractual	1.183,00 €	1,0%	0,92%
Análisis y Auditoria Financiera	1.183,00 €	1,0%	0,92%
Publicidad	2.366,00 €	2,0%	1,83%
Imprevistos	2.366,00 €	2,0%	1,83%
Redondeo	53,00 €		
OTROS COSTES E IMPORTES A FINANC	10.700,00 €		8,29%
TOTAL PROYECTO	129.000,00 €		



CUENTA DE RESULTADOS

	COMPRA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	VENTA
Aportacion Inversores	-129.000 €				
Ingresos alquileres		8.400	8.551	8.705	
Importe Venta		0 €	0	0	153.641
Coste de Adquisicion					0
Gestion Venta					4.609
Impuestos y tramites legales venta					-2.500
Comunidad		-25	-25	-25	0
IBI		-123	-123	-123	
Seguro		-150	-150	-150	
Auditoria		-500	-500	-500	
Gestion Alquiler		-840 €	-855 €	-871 €	
Pago Ayuntamiento Plusvalia					-5.653 €
AJD					-1.536 €
Suma de FC	-129.000 €	6.762 €	6.898 €	7.037 €	148.561 €
RENT s/ADQ BRUTA		7,10%	7,23%	7,36%	29,87%
RENT s/ADQ		5,72%	5,83%	5,95%	25,58%
RENT s/INVERSION		5,24%	5,35%	5,45%	
TIR PROYECTO					9,93%

**FLUJOS DE TESORERIA
INVERSOR**

	COMPRA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	VENTA
Desembolso Inversión	-129.000 €				
Beneficios distribuidos		6.762 €	6.898 €	7.037 €	19.561 €
Beneficio acumulado					40.258 €
Devolucion capital inversores					129.000 €

-129.000 € 6.762 € 6.898 € 155.598 €

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9821121YJ2792B0002HH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL BARRACA 67 Es:1 Pl:01 Pt:01
46011 VALENCIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
16,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1965

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
78

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL BARRACA 67
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
483

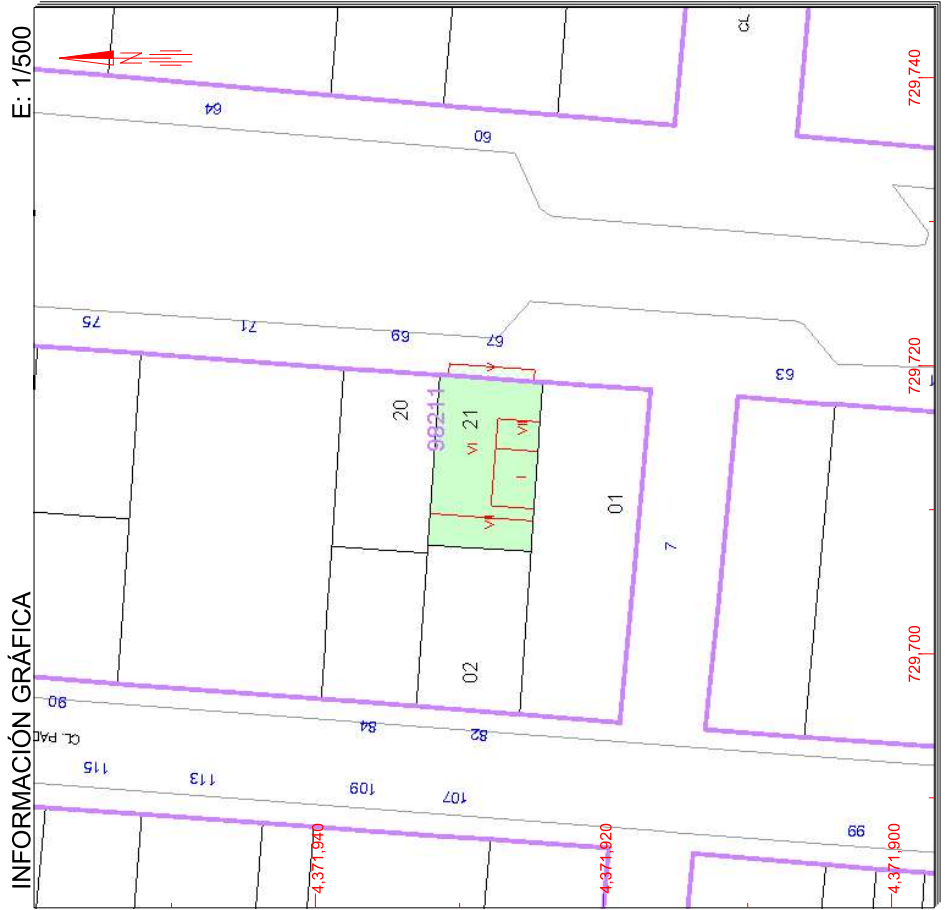
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
84

TIPO DE FINCA
[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	01	01	01	68
ALMACEN	06	06	06	3
ELEMENTOS COMUNES				7

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 18 de Abril de 2017

- 729,740 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia