

ES COPIA SIMPLE



VICTOR MANUEL DE LUNA FANJUL.
NOTARIO
Avda. Mariners, 6 Bajo -La Cala de la Vila
03570 - VILLAJOYOSA (ALICANTE)
☎: 96 589 01 45 ☎: 96 589 01 69
✉: notariadeluna@notariadeluna.com

ESCRITURA DE COMPRAVENTA. -----

NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES.(2563).-

En **Villajoyosa**, mi residencia a **veintiséis de junio de dos mil veinticinco.** -----

Ante mí, **VICTOR MANUEL DE LUNA FANJUL**, Notario del
Ilustre Colegio de **Valencia.** -----

=== COMPARECEN ===

De una parte, como representante de la parte transmitente:

DOÑA JUANA LOPEZ MARMOL, mayor de edad, soltera,
administrativa, vecina de Polop de la Marina (Alicante), calle
Castelló, 4, D (03520) con D.N.I. y NIF número **26224447P.**-----

De la otra, como representante de la parte adquirente:-----

DON YURII BOIEV, mayor de edad, de nacionalidad
Ucraniana, soltero, de profesión empresario de la construcción, y
con domicilio a estos efectos en número 38, pta 8 46500 Sagunto
(Valencia) y con permiso de residencia con NIE número **Y-**
95.041.15-T y pasaporte número **FJ388287.** -----

Fotocopia de dichos documentos, previo cotejo, dejo
incorporados a la presente. -----

Y como intérprete de la parte adquirente:-----

DOÑA NATALIYA GOLOVKO, mayor de edad, de nacionalidad Ucraniana, divorciada, administrativa, con domicilio a estos efectos en Alicante, Campo de Mirra calle Musico José Alberó número 20 y con permiso de residencia número E24668379 con NIE número **Y9432003-Q**.-----

=== INTERVIENEN ===

DOÑA JUANA LOPEZ MARMOL en nombre y representación de la sociedad "**BALCÓN DE PONOCH, S.L.**", domiciliada en Liria (Valencia), Carretera de Valencia a Ademuz, km. 28, constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada en Valencia, el día 23 de diciembre de 1999, ante el Notario Don Manuel Ángel Rueda Pérez, número 3.519 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 6523, libro 3827, folio 31, hoja V-69627, inscripción 1.^a.-----

Tiene N.I.F. número B96939574, el cual no ha sido revocado, según consulta realizada por mí, el notario.-----

Tiene por objeto social la promoción inmobiliaria, con código CNAE 4110 – Promoción inmobiliaria.-----

Actúa en virtud de poder especial otorgado por **DON FERNANDO HUET GRONDONA**, vecino de Polop de la Marina (03520), domiciliado en calle San Francesc número 13 y con D.N.I. número **19.902.000-P**, en calidad de persona física representante de la mercantil "**ANALEMA, S.L.**", sociedad domiciliada en calle San Francesc, número 13, 03520 Polop de la Marina (Alicante), con CIF



B-53798781, la cual ostenta el cargo de administrador solidario de Balcón del Ponocho, S.L., cargo para el que fue designada por tiempo indefinido en virtud de acuerdo adoptado por la Junta General celebrada en fecha 31 de enero de 2014, según resulta de escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia Don Salvador Alborch Domínguez, el 25 de febrero de 2014, número 221 de protocolo, escritura de poder especial autorizada por el Notario de Valencia Don Fernando Corbi Coloma, el día 20 de Junio de 2025, número 1298 de protocolo, con facultades especiales, para vender la finca objeto de la presente escritura, copia auténtica de la cual he tenido a la vista, de la que doy fe.-----

Y en ejercicio de dicho poder tiene facultades que considero suficientes para otorgar la presente escritura de compraventa. -----

Me asegura la vigencia de su poder y facultades, así como que no ha variado la capacidad de la sociedad por él representada, quien manifiesta expresamente que no han variado ni la denominación social, ni la forma social y su objeto respecto de los que figuran en el documento fehaciente presentado. -----

Yo, el notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley

10/2010 de 28 de abril, mediante la consulta a la Base de Datos de Titular Real, cuyo resultado comunico al compareciente, el cual manifiesta que no se ha modificado su contenido. Igualmente manifiesta que entre los titulares reales o administradores de la sociedad no existen personas con responsabilidad pública a los efectos del artículo 14 de dicha Ley.-----

El representante de la sociedad vendedora asevera que el inmueble objeto de la compraventa no constituye activo esencial, ni el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos en el último balance aprobado, por lo que no es necesario el acuerdo de Junta conforme al art. 160.f LSC. -----

DON YURII BOIEV en nombre y representación de la sociedad **“SUN HAVEN DEVELOPERS, S.L.”**, domiciliada en número 38, pta 8 46500 Sagunto (Valencia), Constituida con duración indefinida, mediante escritura autorizada por Don Alfonso Pascual de Miguel, Notario de Valencia, el día 26 de septiembre de 2.022, número 1.665 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al folio 197 del tomo 11.235 del archivo, libro 8.514 de la Sección General de Sociedades, hoja V-206.525, inscripción 1ª. -----

Tiene N.I.F. número B72543838, el cual no ha sido revocado, según consulta realizada por mí, el notario. -----

Tiene por objeto social comercio al por menor de ferretería, pintura y vidrio en establecimiento autorizados. -----

Actúa en su carácter de Administrador Único de la citada



Sociedad, para cuyo cargo fue elegido por plazo indefinido en la escritura de constitución copia auténtica de la cual he tenido a la vista, de la que doy fe que resulta tal nombramiento y que ha sido inscrita en el Registro Mercantil, inscripción 1ª . -----

Y en ejercicio de dicho cargo tiene facultades que considero suficientes para otorgar la presente escritura de compraventa. -----

Me asegura la vigencia de su cargo y facultades, así como que no ha variado la capacidad de la sociedad por él representada, quien manifiesta expresamente que no han variado ni la denominación social, ni la forma social y su objeto respecto de los que figuran en el documento fehaciente presentado. -----

Yo, el notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010 de 28 de abril, mediante la consulta a la Base de Datos de Titular Real, cuyo resultado comunico al compareciente, el cual manifiesta que no se ha modificado su contenido. Igualmente manifiesta que entre los titulares reales o administradores de la sociedad no existen personas con responsabilidad pública a los efectos del artículo 14 de dicha Ley. -----

El representante de la sociedad adquirente asevera que el

inmueble objeto de la compraventa no constituye activo esencial, ni el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos en el último balance aprobado, por lo que no es necesario el acuerdo de Junta conforme al art. 160.f LSC. -----

Les identifico por sus documentos de identidad anteriormente reseñados. -----

Tienen a mi juicio capacidad necesaria para otorgar esta escritura al principio calificada y en consecuencia: -----

A mi juicio, ejercen su capacidad jurídica mediante su decisión de otorgar la presente y al efecto, -----

=== EXPONEN ===

I. Que la parte transmitente es dueña de la finca siguiente: -----

Descripción.-

URBANA: PARCELA RESULTANTE NÚMERO 2.3, de suelo urbano, en término de Polop de la Marina, en el ámbito del Sector 3 Pla de Cantal, con una superficie de 4.443 metros cuadrados y 1.797 decímetros cuadrados techo. Linda: Norte, zona de protección del Barranco (AVI), Sur, con la parcela adjudicada número 2.2 cuya titularidad es de Balcón del Ponocho, S.L. Este, límite de la actuación y con zona verde (SJ12) Oeste, calle en Proyecto número 16 Se encuentra ubicada en la MANZANA NÚMERO 2, cuyo uso es el residencial. -----

Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarria, finca registral número 7895. -----



Título.- Les pertenece el pleno dominio por reparcelación de fecha de 23 de Abril de 2007, por Certificación expedida el día 20 de Abril de 2007 por el Secretario del Ayuntamiento de Polop, Don Antonio Fuertes Murcia, con el visto bueno del alcalde Don Alejandro Ponsoda Bou, acompañada del proyecto de reparcelación.-----

Me exhibe copia autorizada.-----

Referencia catastral: 8787905YH4788S0001IH. La referencia catastral de la finca es la que resulta de la certificación catastral descargada de la sede electrónica del catastro y que queda unida a la presente.-----

Valor de Referencia a efectos fiscales: es el que resulta del documento protocolizado y obtenido por mí, el notario, desde la Sede electrónica del Catastro. Yo, el Notario, advierto a los otorgantes que, tratándose de bienes inmuebles, su valor a efectos de la liquidación del ISD/ITP-AJD, será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados es superior a su valor de referencia, se tomará aquel como base imponible.-----

Estado de cargas:-----

No tiene cargas y el transmitente **manifiesta** que no ha realizado ninguna actividad potencialmente **contaminante** del suelo en la/s finca/s transmitida/s ni tiene conocimiento de que la haya realizado un propietario anterior. -----

Información suministrada por el Registro de la Propiedad: A los efectos de informar debidamente a las partes acerca del acto o negocio jurídico yo, el notario, he comprobado la titularidad y el estado de cargas del inmueble objeto de esta escritura, para cuya finalidad he solicitado del Registro de la Propiedad competente **nota simple informativa que dejo unida a la presente escritura**. Tengo a la vista dicha nota simple, de la que resulta que titularidad, descripción y estado de cargas coinciden con lo expuesto. Advierto no obstante que dicha nota es simplemente informativa y carece de valor acreditativo (sin perjuicio de la responsabilidad del registrador por los daños ocasionados por los errores u omisiones cometidos en su expedición) y advierto por tanto de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los Libros del Registro.--

Arrendamientos: Libre de arrendatarios y ocupantes. -----

Impuesto de bienes inmuebles: -----

Declara la parte transmitente que no tiene deudas. Así resulta también del certificado obtenido por procedimientos telemáticos de la entidad gestora de dicho impuesto, a instancia de los otorgantes, que queda unido a la presente escritura. -----

II. Y formalizan contrato de COMPRAVENTA de la finca



descrita, conforme a las siguientes: -----

=== ESTIPULACIONES ===

PRIMERA: COMPRAVENTA. -----

BALCÓN DE PONOCH, S.L. vende a SUN HAVEN DEVELOPERS, S.L., que compra la finca descrita en el exponente I de esta escritura con todos sus derechos y acciones, como cuerpo cierto, en el estado de cargas reseñado bajo su epígrafe, libre de arrendamientos y en el estado expresado de gastos de comunidad, contribuciones e impuestos. -----

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. -----

El precio de esta compraventa es el de
_____, que la parte transmitente ha
recibido de la adquirente, y le confiere carta de pago, salvo buen fin
de la transferencia. -----

La compraventa está sujeta al Impuesto sobre el Valor
Añadido, al tipo impositivo del 21 %. La cuota del IVA asciende a

por lo que el total precio, IVA incluido, es de

Forma de pago: -----

1.- [REDACTED] mediante transferencia bancaria de fecha 21 de Marzo de 2025 según justificante que protocolizo, donde constan los números de las cuentas de cargo y de abono.-----

2.- [REDACTED] mediante transferencia bancaria de fecha 24 de Marzo de 2025 según justificante que protocolizo, donde constan los números de las cuentas de cargo y de abono. -----

3.- [REDACTED] mediante transferencia bancaria de fecha 19 de Junio de 2025 según justificante que protocolizo, donde constan los números de las cuentas de cargo y de abono. -----

4.- [REDACTED] mediante transferencia bancaria de fecha 25 de Junio de 2025 según justificante que protocolizo, donde constan los números de las cuentas de cargo y de abono.-----

TERCERA.- GASTOS E IMPUESTOS ORIGINADOS POR LA ESCRITURA.-----

Todos los gastos e impuestos que origine el presente otorgamiento serán de cuenta y cargo de la parte adquirente, **excepto** el Impuesto Municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que lo satisfará la parte transmitente.

El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) correspondiente al



ejercicio en curso será prorrateado entre las partes, correspondiente a la parte transmitente el pago de los días comprendidos entre el 1 de enero de 2025 a la fecha de formalización de la presente escritura pública y a la parte compradora el pago de los días comprendidos entre la fecha de formalización de la presente compraventa y el 31 de diciembre de este año, ambos inclusive. ----

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.-

La parte compradora solicita de mí, el notario, que presente esta escritura en el **Registro de la Propiedad** competente mediante remisión telemática de copia autorizada electrónica conforme a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001 y la obligación contenida en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial. Por medio de nota en la presente matriz dejaré constancia tanto de la remisión efectuada como de la pertinente confirmación de la recepción y de la decisión de practicar o no el asiento de presentación que reciba también telemáticamente del indicado Registro. -----

Asimismo se remitirá telemáticamente información y copia simple electrónica a la **Dirección General del Catastro** para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información para la comunicación de los cambios de titularidad, sin que de dicha

comunicación resulte necesariamente en el cambio de titularidad catastral, de lo cual advierto. -----

Remisión de copia simple electrónica. De acuerdo con lo establecido en la Orden 22/2013, de 13 de diciembre, de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, de la Generalitat Valenciana, por la que se regulan las obligaciones formales de los notarios en el ámbito de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, remito a la Generalitat Valenciana dentro del plazo legal, copia simple electrónica de esta escritura.-----

Requerimiento al notario autorizante de la escritura. A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria, mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere a mí el Notario para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.-----

Daré cumplimiento a este requerimiento, en virtud del acuerdo de colaboración telemática aprobado por dicho Ayuntamiento, a través de la Plataforma Notarial SIGNO únicamente si el Ayuntamiento donde radica la finca ha suscrito el citado acuerdo con dicha plataforma, incorporando el correspondiente justificante a esta matriz. -----



SOLICITUD AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: -----

Se solicita del titular del Registrado de la Propiedad competente la práctica de las operaciones registrales procedentes, consintiendo, en su caso, la práctica de las mismas de acuerdo con su calificación, así como la inscripción parcial y la exclusión de aquellos apartados, determinaciones, cláusulas o parte de las mismas que, a su juicio, no puedan o deban tener acceso a los libros de Registro. -----

=== RÉGIMEN FISCAL Y ADVERTENCIAS ===

Hago las reservas y advertencias legales procedentes y en particular: -----

En relación al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la obligación de autoliquidar en el plazo de **un mes**, la afección de los bienes al pago del impuesto y las posibles responsabilidades en que incurren en caso de no presentar la declaración.-----

En relación al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), que, conforme a la legislación vigente, en el caso de cambio de titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán

afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria.-----

En relación al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, si la operación está sujeta al mismo, el plazo de 30 días hábiles dentro del cual los interesados están obligados a presentar declaración, o autoliquidación en su caso, así como sobre las responsabilidades en que incurren por falta de presentación de declaraciones. -----

=== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ===

INTÉRPRETE: Por cuanto que los compradores no conoce/n suficientemente el idioma español, interviene en calidad de intérprete al ruso la persona reseñada en la comparecencia y designada al efecto por dicho/s otorgante/s, quien manifiesta haber realizado las traducciones necesarias, y declara la conformidad del original con la traducción. -----

Les hice de palabra las demás reservas y advertencias legales.

Identifico a los señores comparecientes por sus documentos de identidad antes consignados, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando los comparecientes informados de lo siguiente:-----

Protección de datos: De conformidad con lo previsto en la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario



autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. La finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. -----

Les he permitido la lectura de esta escritura antes de la firma tras advertirles del derecho que tienen a leerla por sí y además, yo,

el notario, conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial les he comunicado el contenido de la misma con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos, atendidas las circunstancias de los comparecientes, los cuales prestan su consentimiento y firman conmigo.-----

Y yo, el Notario, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y de todo lo contenido en este instrumento público extendido sobre ocho folios de papel de uso exclusivamente notarial en orden correlativo y de la misma serie y cuya expresión informática queda incorporada en el correspondiente protocolo electrónico, **DOY FE.-** Y autorizo este instrumento con mi firma, signo y rúbrica.-----

APLICACIÓN.ARANCEL. Disposición Adicional 3º - Ley 8/1989- de 13-04-89. -----	
Base de Cálculo:	-----
Arancel Aplicable, números:2,4	
DERECHOS ARANCELARIOS:	(I.V.A. excluido).-----