

The image shows a modern building facade with a light-colored, textured stone or concrete finish. The building features several windows with dark, horizontal slatted shutters. A prominent sign is mounted on the wall, consisting of a blue graphic element above the text "Bulevar Parque" in a bold, dark font. A circular light fixture is visible on the upper part of the facade.

# Bulevar Parque

**PIMESA**

**Pliego de Condiciones alquiler con opción  
de compra de locales comerciales y oficinas**

**El Pliego de condiciones de la Convocatoria Pública de Venta de parcelas para uso industrial y terciario en Elche Parque Empresarial de Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A. (PIMESA) ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en sesión de 27 de mayo de 2013.**

**El presente documento está firmado digitalmente por la Gerencia de PIMESA.**

## **Pliego de Condiciones en régimen de alquiler con opción de compra de locales comerciales, oficinas y plazas vinculadas en el Edificio Bulevar Parque.**

### **Objeto de la Convocatoria.**

Las presentes normas tienen por objeto definir y normalizar la forma de presentar las solicitudes relativas al Pliego de Condiciones realizado por la empresa del Ayuntamiento de Elche "Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A." (en adelante PIMESA), para el alquiler, con opción de compra, de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje vinculadas, en su caso, incluidos en el anexo I del presente Pliego, y establecer las bases y criterios para su adjudicación.

### **Lugar y plazo para la presentación de las solicitudes.**

Las solicitudes habrán de presentarse en las oficinas de PIMESA, sitas en la calle Diagonal del Palau, nº 7, en Elche.

Las solicitudes se entregarán directamente en mano, sin que sea válido el envío por correo u otras formas análogas.

### **Unidades y precios objeto de esta Convocatoria.**

Los locales comerciales y oficinas objeto de la presente Convocatoria figuran en el anexo I. El listado incluye, para cada una de las promociones, los siguientes datos:

- Identificación del inmueble(s)
- Superficie construida total (m2)
- Renta mensual de alquiler de cada inmueble(s) (euros), IVA no incluido
- Precio de la opción de compra del inmueble(s) (euros), IVA no incluido

Las unidades se entregarán en las condiciones especificadas en las Memorias de Calidades (anexo VII), que se encuentran a disposición de los interesados en las oficinas de PIMESA. Los locales comerciales se entregarán "en bruto", sin acabados.

### **Intermediarios inmobiliarios.**

Quedan expresamente excluidas de la Convocatoria aquellas solicitudes cuya finalidad sea el posterior subarriendo o reventa de los inmuebles.

### **Forma de presentación de las solicitudes.**

Las solicitudes habrán de ser presentadas de acuerdo con las condiciones siguientes:

1. Instancia dirigida a PIMESA solicitando participar en la Convocatoria de Alquiler, con opción de compra, suscrita por el solicitante, según modelo que figura en el anexo III, en el que se podrá hacer constar distintas opciones sobre la unidad o unidades que pretenda adquirir.
2. Garantía a favor de PIMESA, por importe de una mensualidad de alquiler de la/s unidad/es solicitada/s, calculado sobre la de mayor importe entre las opciones propuestas. La garantía se constituirá exclusivamente mediante una de las formas siguientes: ingreso en una cuenta corriente de PIMESA o cheque bancario.

Dicha fianza se constituye en garantía del mantenimiento de la solicitud y en cumplimiento de la formalización del contrato de arrendamiento, con opción de compra. Si por causas imputables al adjudicatario no se llevara a cabo la formalización del arrendamiento con arreglo a las condiciones previstas en la presente Convocatoria, y en el lugar y fecha designados por PIMESA, o el adjudicatario no abonara el precio en las condiciones pactadas, éste perderá el importe afianzado, que hará suyo PIMESA.

### 3. Información del solicitante y descripción de la actividad a instalar.

#### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Si el solicitante es persona jurídica, aportará los siguientes documentos:

- Datos generales de la Sociedad, según modelo que figura en el anexo IV.1.
- Escrituras de Constitución de la Sociedad, de los aumentos de Capital, así como de la adaptación de los Estatutos a la legislación vigente, todas ellas debidamente inscritas en el Registro Mercantil.
- Poder notarial o certificación acreditativa de la persona que ostenta la representación legal de la empresa y de las facultades necesarias para la firma, en su caso, de la compraventa.
- Cuentas Anuales formuladas en los dos últimos ejercicios cerrados, incluyendo Memorias, Balances de Situación, Cuentas de Resultados e Informes de Auditoría, en su caso.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones fiscales con la hacienda local.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones fiscales con la hacienda estatal.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social.

En caso de sociedades patrimoniales que soliciten la adquisición de unidades a la venta para la instalación de una empresa del mismo grupo (no patrimonial), deberá aportarse la documentación relativa tanto a la sociedad patrimonial como a la que efectivamente vaya a instalarse, aportando asimismo sendos escritos suscritos por parte de los administradores de ambas sociedades, que manifiesten el compromiso de sus representadas para la instalación de la sociedad no patrimonial.

En cualquier otra circunstancia en la que el solicitante sea persona distinta de la que se instalaría, en su caso, en el local, deberán aportar la documentación identificativa de ambos, así como el contrato o compromiso que regule la situación planteada.

Si el solicitante es una empresa en trámite de constitución, deberá aportarse al menos: la cifra de capital social, relación de socios y participación en el capital social, y el proyecto de Estatutos.

Si el solicitante es empresario individual, aportará los siguientes documentos:

- Datos generales de la empresa individual según modelo que figura en el anexo IV.2.
- Dos últimas declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) del solicitante.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones fiscales con la hacienda local.

- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones fiscales con la hacienda estatal.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN EL LOCAL COMERCIAL

Contendrá los datos de la actividad a desarrollar, conteniendo al menos la información solicitada en el modelo que figura en el anexo V.

En el caso de que se trate de un proyecto de nueva creación, se valorará la aportación de un informe sobre la viabilidad técnico-financiera del mismo.

En el momento de preparar la solicitud ha de tener presente que:

- Una vez adjudicado el/los inmueble/s, en su caso, por el Consejo de Administración de PIMESA, la titularidad se mantendrá inamovible en la posterior formalización del contrato de arrendamiento, con opción de compra.
- El contenido de los impresos y los documentos que los acompañan será fundamental para el conocimiento del proyecto a desarrollar, por lo que deberán reflejar todo aquello que contribuya a la exacta comprensión de éste.
- Las fotocopias que se aporten deberán estar acompañadas de sus correspondientes originales para su cotejo.
- Se establece un plazo de cinco días para la subsanación, en su caso, de las deficiencias detectadas por PIMESA en la documentación que acompañe la solicitud.
- Con carácter voluntario se admitirá la inclusión de cuantas propuestas, sugerencias o compromisos consideren conveniente los solicitantes, siempre que no incumplan las condiciones mínimas establecidas.

#### **Resolución de solicitudes.**

El Consejo de Administración de PIMESA resolverá las solicitudes presentadas en el plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de presentación de las mismas.

PIMESA podrá solicitar aclaraciones sobre la documentación contenida en las solicitudes presentadas.

En el caso que alguna unidad en alquiler, con opción de compra, tuviese varios solicitantes que cumplieran con todas las bases establecidas en la presente Convocatoria, el Consejo de Administración aplicará los criterios que considere conveniente para la resolución de la convocatoria, incluyendo la posibilidad de realizar la adjudicación de dicha unidad mediante sorteo.

PIMESA, en todo caso, se reserva el derecho a no adjudicar cualquiera de los inmuebles objeto de la presente Convocatoria.

### **Carencia de la renta.**

Para los locales y oficinas entregados en "bruto", sin acabados, el pago de la renta mensual tendrá una carencia de dos meses desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento, con la finalidad de que la parte arrendataria pueda adecuar el local comercial a las necesidades de su actividad.

### **Compromiso de instalación.**

El arrendatario se compromete a presentar de forma inmediata la solicitud de licencia de obras necesaria para el acabado del local comercial u oficina, así como la licencia de instalación y apertura de establecimiento, ante el Ayuntamiento de Elche.

### **Garantía de las obligaciones contractuales.**

El arrendatario entregará al arrendador, a la firma del contrato, la cantidad de dos mensualidades de alquiler, en concepto de garantía de las obligaciones derivadas del mismo.

### **Opción de compra.**

PIMESA ofrece al arrendatario un derecho real de opción de compra sobre el conjunto de las fincas objeto del arrendamiento, excluyéndose la posibilidad de que pueda ejercitarse sobre alguna de ellas individualmente. La totalidad de cláusulas de la presente Convocatoria, incluyendo el derecho de opción, vienen reguladas en el Modelo de Contrato a suscribir con el adjudicatario, que figura en el anexo VI.

#### **1. Plazo y ejercicio de la opción**

El arrendatario podrá ejercitar el derecho de opción de compra durante los CINCO años siguientes al día de la firma del contrato de alquiler, con opción de compra, mediante notificación fehaciente dirigida a PIMESA en la que manifieste su voluntad adquisitiva. La resolución del contrato de arrendamiento antes de esa fecha implicará la caducidad del derecho de opción.

El otorgamiento de la escritura de compraventa se efectuará en el plazo máximo de 30 días contados desde la recepción por parte de PIMESA de la notificación del ejercicio de la opción, obligándose la parte compradora a comparecer ante el Notario, en el día y hora señalados por PIMESA.

Por ser PIMESA una sociedad de capital público, los documentos que otorgue o en la que sea parte están sujetos a turno de reparto, por lo que la designación del Notario interviniente en cada escritura la realizará el Notario Delegado para el distrito de Elche del Ilustre Colegio Notarial de Valencia.

#### **2. Precio de la compraventa y forma de pago**

El precio de venta del local ..... se fija en la cantidad alzada de ..... €; (el precio de venta de la plaza de garaje nº .... se fija en la cantidad alzada de..... €; el precio de venta de la plaza de garaje nº ....., se fija en la cantidad alzada de..... €. Por tanto, el precio total de la compraventa asciende a la cantidad alzada de ..... €.) Sobre dicha cantidad se aplica el IVA, de conformidad con la legislación vigente, que asciende a ..... €, de conformidad con la legislación vigente.

De dicho precio, se deducirán las siguientes cantidades, abonadas en concepto de renta del arrendamiento por el arrendatario, hasta el momento en que éste haga uso de la opción de compra:

- Durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento, se deducirá del precio total de la compraventa expuesto en el primer párrafo del apartado b), el 95% de las rentas abonadas por el arrendatario hasta que se haga efectiva la opción.
- Durante el segundo año de vigencia del contrato de arrendamiento, se deducirá del precio total de la compraventa expuesto en el primer párrafo del apartado b), el 90% de las rentas abonadas por el arrendatario hasta que se haga efectiva la opción.
- Durante el tercer año de vigencia del contrato de arrendamiento, se deducirá del precio total de la compraventa expuesto en el primer párrafo del apartado b), el 85% de las rentas abonadas por el arrendatario hasta que se haga efectiva la opción.
- A partir del cuarto año de vigencia del contrato de arrendamiento, se deducirá del precio total de la compraventa expuesto en el primer párrafo del apartado b), el 80% de las rentas abonadas por el arrendatario hasta que se haga efectiva la opción.
- A partir del quinto año de vigencia del contrato de arrendamiento, se deducirá del precio total de la compraventa expuesto en el primer párrafo del apartado b), el 75% de las rentas abonadas por el arrendatario hasta que se haga efectiva la opción.
- En el caso de darse la tácita reconducción del contrato prevista en el artículo 1.566 del Código Civil y regulada en el modelo de contrato, a partir del sexto año del arrendamiento, no se deducirá del precio total de la compraventa expuesto en el primer párrafo del apartado b), cantidad alguna. En este supuesto, el precio de la compraventa expuesto en el primer párrafo del apartado b) se acomodará, tanto al alza como a la baja, para adaptarlo a las variaciones que experimenten los Índices de Precios al Consumo, Conjunto Nacional, que facilita el Instituto Nacional de Estadística u Organismo correspondiente, desde la formalización del contrato de arrendamiento con opción de compra hasta la notificación fehaciente dirigida por el arrendatario a PIMESA en la que manifieste su voluntad adquisitiva.

En todos los casos, la totalidad del precio más el I.V.A. se abonará al contado, a la firma de la escritura de compraventa.

### 3. Gastos e impuestos de la compraventa

Todos los impuestos, arbitrios, licencias, autorizaciones, y tributos de cualquier clase o naturaleza, creados por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como todo tipo de gastos que graven la propiedad de la finca o se deriven de la compraventa serán de cuenta de la parte compradora.

También serán a cargo de la parte compradora los impuestos y gastos que procedan de la formalización de la escritura, tales como los de Notaría, Registro de la Propiedad, I.V.A., Actos Jurídicos Documentados y cualquier otro. El impuesto del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana que grave la compraventa será por cuenta de la parte vendedora.