

PIMESA

Pliego de Condiciones de venta de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje del Centro de Negocios "Bulevar Parque"



El Pliego de condiciones de la Convocatoria Pública de venta de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje del Centro de Negocios "Bulevar Parque" de Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A. (PIMESA) ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en sesiones de fechas 23 de febrero de 2004 , 26 de febrero de 2007 y 26 de julio de 2010.

El presente documento está firmado digitalmente por la Gerencia de PIMESA

Pliego de Condiciones en régimen de venta de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje del Centro de Negocios "Bulevar Parque".

Objeto de la Convocatoria.

Las presentes normas tienen por objeto definir y normalizar la forma de presentar las solicitudes relativas a la Convocatoria Pública realizada por la empresa de capital 100% del Ajuntament d'Elx "Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A." (en adelante PIMESA), para la venta de locales comerciales (en planta baja), oficinas (en plantas primera y segunda), y plazas de garaje (en el sótano 2, o más profundo), del Centro de Negocios "Bulevar Parque", sito en la actuación "Elche Parque Empresarial", incluidos en el **anexo I** del presente Pliego, y establecer las bases y criterios para su adjudicación.

La construcción del Centro de Negocios "Bulevar Parque" comprende dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y cinco edificios sobre rasante.

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, oficinas y plazas de garaje vinculadas objeto de la presente Convocatoria figuran en el **anexo I.1**. El listado incluye, para cada una de ellos, los siguientes datos:

- ✓ Número del edificio
- ✓ Número del local u oficina
- ✓ Planta
- ✓ Superficie construida total (m²)
- ✓ Plazas de garaje vinculadas
- ✓ Precio unitario del local u oficina (euros/m²), IVA no incluido
- ✓ Precio total del local u oficina (euros), IVA no incluido
- ✓ Precio de las plazas de garaje vinculadas (euros), IVA no incluido
- ✓ Precio total del local u oficina más las plazas de garaje (euros), IVA no incluido

Las plazas de garaje no vinculadas objeto de la presente Convocatoria figuran en el **anexo I.2**. El listado incluye, para cada una de ellas, los siguientes datos:

- ✓ Número del sótano
- ✓ Número de la plaza e indicación , en su caso, de las destinadas a minusválidos
- ✓ Número de planta
- ✓ Dimensiones de la plaza
- ✓ Precio unitario de la plaza (euros/plaza), IVA no incluido

Las unidades a la venta se entregarán en las condiciones especificadas en la Memoria de Calidades (**anexo VIII**), que se encuentra a disposición de los interesados en las oficinas de PIMESA. Los sótanos destinados a garaje se entregarán completamente acabados. Se ejecutará íntegramente la parte de urbanización de la manzana. Las zonas comunes de los edificios se

entregarán totalmente acabadas. Las zonas privativas de los edificios, es decir, los locales comerciales y oficinas, se entregarán "en bruto". PIMESA se reserva el derecho a modificar las calidades contenidas en dicha Memoria, sustituyendo los materiales descritos por otros similares o de mayor calidad.

Intermediarios inmobiliarios.

Quedan expresamente excluidas de la Convocatoria aquellas solicitudes cuya finalidad sea la adquisición de unidades para la posterior venta o arrendamiento de las mismas.

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 venta, suscrita por el solicitante,

- Solicitud de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje vinculadas, según modelo que figura en el anexo III.1.
- Solicitud de plazas de garaje no vinculadas, según modelo que figura en el anexo III.2.

2) Garantía a favor de PIMESA, por importe del 5% del precio de las unidades solicitadas, 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, cheque bancario o aval bancario con arreglo al modelo que figura en el anexo IV. El aval no será aceptado si no está debidamente intervenido por Notario.

Dicha fianza se constituye en garantía del mantenimiento de la solicitud y en cumplimiento de la formalización del contrato de compraventa, y será devuelta a los no adjudicatarios. A los que resulten adjudicatarios, se les reintegrará en el acto de formalización de la compraventa, una vez efectuado el pago de la entrada. Si por causas imputables al adjudicatario no se llevara a cabo la formalización de la compraventa 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) Los solicitantes de locales comerciales y/u oficinas y plazas de garaje vinculadas aportarán **información del solicitante y descripción de la actividad a instalar.**

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

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

- Datos generales de la Sociedad, según modelo que figura en el anexo V.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.

3.2) 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.

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

- Datos generales de la empresa individual según modelo que figura en el anexo V.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 CENTRO DE NEGOCIOS "BULEVAR PARQUE"

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

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.

4) Los solicitantes exclusivamente de **plazas de garaje no vinculadas**, aportarán los siguientes documentos.

4.1) Si el solicitante es **persona jurídica**:

- Datos generales de la Sociedad, según modelo que figura en el anexo V.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.
- Escrito que acredite la relación del solicitante con el Centro de Negocios "Bulevar Parque" o su entorno y el motivo de la solicitud.
- En caso de solicitar la plaza de garaje reservada a minusválidos, el solicitante deberá acreditar la minusvalía física que condicione la necesidad de una plaza de esas características.

4.2) Si el solicitante es **persona física**:

- Datos generales de la persona física según modelo que figura en el anexo V.2.
- Escrito que acredite la relación del solicitante con el Centro de Negocios "Bulevar Parque" o su entorno y el motivo de la solicitud.
- En caso de solicitar la plaza de garaje reservada a minusválidos, el solicitante deberá acreditar la minusvalía física que condicione la necesidad de una plaza de esas características.

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

- Una vez adjudicados los inmuebles, en su caso, por el Consejo de Administración de PIMESA, la titularidad se mantendrá inamovible en la posterior formalización del contrato de compraventa (así como en la subsiguiente elevación a público del mismo) u otorgamiento de la escritura de compraventa.
- 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.

Condiciones de pago. Entrega de las fincas.

▪ **Contado:**

La totalidad del precio, más el IVA correspondiente, se abonará en el momento de la formalización de la escritura de compraventa, mediante entrega de cheque bancario extendido a favor de Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. (PIMESA) o mediante ingreso efectuado a su favor. La entrega de las fincas se efectuará en dicho acto.

▪ **Aplazado:**

- Un mínimo del 5% del precio con la presentación de la solicitud
- Pago del IVA a la firma de la escritura y entrega
- Hasta el 95% aplazado a un máximo de 28 trimestres (7 años), en pagarés de cuenta corriente
- Interés del 3% nominal anual sobre el precio aplazado
- Condición resolutoria en garantía de pago del precio
- Interés de demora en caso de impago del 12% nominal anual

El adquirente se compromete a comparecer ante el Notario en el día y hora que sea fijado por PIMESA. El incumplimiento de la obligación de pago del precio vinculado a la firma de la escritura motivará la resolución de la adjudicación y la pérdida de las cantidades entregadas hasta la fecha.

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

Finalmente, se hace constar nuevamente que, una vez adjudicada el/los local/es comercial/es, oficina/s y plaza/s de garaje, la titularidad del adjudicatario no será objeto de modificación alguna por parte de PIMESA, en el supuesto de que el adjudicatario solicite que la escritura sea otorgada a favor de persona distinta al mismo. Necesariamente será el adjudicatario quien deberá formalizar la escritura de compraventa.

Condición resolutoria.

En base a las condiciones establecidas en la adjudicación realizada por el Consejo de Administración de PIMESA con fecha, la parte compradora se obliga al pago del precio o de cualquiera de sus plazos y demás cantidades cuyo abono le corresponda, dando lugar el incumplimiento de este requisito, a instancia de la parte vendedora, a la resolución de pleno derecho de la compraventa.

Al efecto de garantizar el cumplimiento de las anteriores obligaciones, ambas partes convienen expresamente que tendrá el carácter de condición resolutoria expresa de la presente compraventa, conforme a los Artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento.

Como especial cláusula penal se pacta que, producida la resolución, perderá la parte compradora el cincuenta por ciento del precio satisfecho y la totalidad de los intereses abonados; el otro cincuenta por ciento del precio será reembolsado por la entidad hoy transmitente a la adquirente. El importe total de los gastos útiles en edificación, instalaciones u otros conceptos necesarios para la obtención de la correspondiente licencia municipal de edificación y/o de apertura quedará en beneficio de la finca sin que la parte compradora tenga derecho a indemnización alguna por las inversiones o mejoras realizadas en el inmueble.

La resolución del contrato tendrá lugar mediante acta notarial por la que la parte vendedora notifique a la compradora su voluntad de resolver, acreditándose fehacientemente los extremos que hubieren dado lugar a la resolución. Será título bastante para la reinscripción de la finca en el Registro de la Propiedad a favor de la entidad vendedora la expresada acta notarial, junto con el título de propiedad, aunque no sea primera copia, y justificante de haber entregado a la

parte compradora el importe total a restituir o de haber efectuado el depósito bancario o judicial de dicho importe a disposición de la parte compradora.

En el supuesto de resolución y una vez hecha la expresa notificación al comprador, éste deberá desalojar el inmueble en un plazo de treinta días. Caso de no dejar el inmueble libre, vacío, expedito y a plena disposición del vendedor, en el plazo indicado, perderá el comprador el derecho de devolución de las cantidades a que se refiere el párrafo relativo a la cláusula penal, sin perjuicio de que sea incoado el procedimiento de desahucio.

El vendedor tendrá derecho a resarcirse de los gastos o impuestos no satisfechos generados por el comprador que puedan gravar el inmueble (cuotas de comunidad, suministros, etc.).

La cancelación de la condición resolutoria podrá llevarse a cabo por la parte compradora, mediante acta notarial por la que PIMESA manifieste que la parte compradora ha satisfecho la totalidad del precio de la compraventa, más los intereses, en su caso, junto con todas las cantidades cuyo abono le corresponda.

Hasta el completo pago del precio aplazado, el comprador no podrá transmitir la finca vendida en la presente escritura sin la autorización expresa y escrita de la Sociedad vendedora. No obstante, si el comprador realizara cualquier acto de disposición sin tal autorización, quedará respondiendo junto con el tercer o sucesivos adquirentes de las obligaciones económicas derivadas del presente contrato, sin perjuicio de la facultad de resolución que en favor de PIMESA este incumplimiento conllevaría.

Compromiso de instalación.

El adjudicatario se compromete a presentar la solicitud de licencia de obras necesaria para el acabado del local comercial, así como la licencia de instalación y apertura de establecimiento, ante el Ayuntamiento de Elche, en el plazo máximo de seis meses desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Resolución de solicitudes.

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. PIMESA, en todo caso, se reserva el derecho a declarar desierta la Convocatoria respecto de todas o alguna de las unidades objeto de la misma, así como a asignarlas entre los solicitantes aplicando los criterios y/o procedimientos que el Consejo de Administración considere más convenientes.

Revisión de precios.

El Consejo de Administración de PIMESA podrá revisar los precios de venta, así como modificar las condiciones previstas en este Pliego, causando efecto exclusivamente en aquellas solicitudes que se presenten con posterioridad a la adopción del acuerdo.