

**ANUNCIO PARA ADJUDICACIÓN DIRECTA
EN VENTA O ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA
LOCAL NÚMERO UNO EN AVENIDA DE HUELVA, Nº 4, EN CÁDIZ**

En sesión del Consejo de Administración del día 15 de septiembre de 2021, al punto 3 del Orden del Día, se acordó declarar desierto el procedimiento de licitación, mediante subasta pública, convocado para la enajenación o cesión en uso, en régimen de arrendamiento con opción de compra, Expediente 5/2021-CO, de doce lotes (entre ellos el lote correspondiente al inmueble objeto del presente anuncio), al no haberse presentado ninguna oferta en el plazo establecido para ello, y se acordó que se procediera a la adjudicación directa de los doce inmuebles cuyos procedimientos quedaron desiertos por falta de licitadores o licitadoras, en ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de PROCASA, en sesión celebrada el día 13 de julio de 2021.

1º.- Entidad adjudicadora: Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA).

2º.- Objeto: adjudicación directa en venta o arrendamiento con opción de compra del **Local número uno, situado en Avenida de Huelva, número 4, en Cádiz.**

Descripción del inmueble: Número ciento treinta y dos: Local comercial 4-1, en planta baja del bloque número cuatro del edificio en la Primera Fase de la Unidad de Ejecución UE-EX-01-A "Transversal Varela Este" "Guardia Civil" de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en Avenida de San Severiano, número 10, de Cádiz, con acceso por la prolongación de la Avenida de la Constitución de 1.812. Tiene una superficie construida incluida parte proporcional de elementos comunes, de sesenta y tres metros y diecinueve decímetros cuadrados (63,19 m²). Linda: frente, Avenida de la Constitución de 1812; derecha entrando, con cuarto de instalaciones y portal de entrando al bloque; izquierda, con local del bloque tres; y fondo, con espacio libre. (Hoy se conoce con la denominación de **Avenida de Huelva, número cuatro, Local Uno**). Coeficiente: en relación con el edificio de 0,207%.

Inscripción: consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Cádiz, al tomo 1787, libro 729, folio 131, finca registral nº 41.467, inscripción 1ª.

Se acompaña plano de situación del inmueble.

3º.- Procedimiento de adjudicación: la adjudicación directa se realizará a la persona que lo solicite en primer lugar, por riguroso orden de entrada en el Registro de documentos de PROCASA, sito en las dependencias ubicadas en la calle Bóvedas de Santa Elena sin número, en Cádiz, de lunes a viernes, en horario de oficina, pudiendo también presentarse la solicitud a través del correo electrónico juridica@procasacadiz.es, en las mismas condiciones recogidas en el Pliego por el que se ha regido el procedimiento de subasta que se ha declarado desierto (Expediente 5/2021-CO). Se publicará en la web de PROCASA modelo de solicitud.

La adjudicación directa se realizará a la persona que lo solicite en primer lugar, pero manteniéndose el orden de preferencia, ya recogido en el Pliego de Condiciones por el que se ha regido el procedimiento declarado desierto, para la adjudicación directa en primer lugar de las solicitudes de compraventa, frente a las solicitudes de arrendamiento con opción de compra, por lo que, en el caso de que se reciba una solicitud de compraventa en un plazo no superior a quince días naturales, a contar desde el día siguiente a la recepción de la anterior y primera solicitud de arrendamiento con opción de compra, **tendrá preferencia la oferta de compraventa frente a la de arrendamiento.**

4º.- Precio de venta o renta de arrendamiento con opción de compra:

PRECIO DE VENTA (IVA no incluido)	RENTA DE ARRENDAMIENTO (IVA no incluido)
153.238,75 €	485 € / mes

5º.- Condiciones para la compraventa:

El contrato deberá formalizarse en escritura pública. La adjudicataria, incluido en el precio como partida independiente, deberá abonar el IVA correspondiente a la operación, según el tipo impositivo vigente, estando obligada a sufragar todos los gastos, impuestos y tasas de carácter nacional, autonómico o local que se puedan derivar o puedan gravar la transmisión del inmueble, así como todos aquellos derivados del otorgamiento de la escritura de compraventa. No se admitirá pago aplazado del precio.

El inmueble se entregará en bruto, libres de cargas, arrendatarios u ocupantes, por lo que las obras que se pretendan realizar en dicho local serán por cuenta de la persona adquirente y bajo su responsabilidad y de acuerdo con la normativa vigente, previa solicitud de las autorizaciones, licencias municipales o permisos oficiales legalmente exigidos, cuya obtención es responsabilidad exclusiva de la adjudicataria. Correrá por cuenta y responsabilidad de la adjudicataria la insonorización del local y la adopción del resto de medidas correctoras, garantizando en particular los niveles de aislamiento sonoro exigidos en la normativa vigente al respecto.

Asimismo, la venta se efectúa como cuerpo cierto y determinado, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie, y de existir, en más o menos, no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrá dar lugar a reclamación económica, significando ello igualmente que la presentación de la oferta conlleva que el oferente conoce y acepta la situación física, jurídica, registral, urbanística y medioambiental del inmueble por el que presenta oferta y renuncia con ello a cualquier reclamación que, en caso de resultar adjudicatario/a, pudiera formular a la entidad propietaria derivada de aquellos conceptos y sin que tampoco esto pueda ser causa de impugnación o resolución del contrato.

6º.- Condiciones para el arrendamiento con opción de compra:

Renta: La persona arrendataria vendrá obligada a asumir el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente al local arrendado, tasas de basura y cuotas de Comunidad de Propietarios.

Asimismo, la arrendataria vendrá obligada a satisfacer los gastos que se produzcan por cuotas de enganches a las redes de servicios y consumos correspondientes al inmueble, como agua, electricidad, telefonía, etc., los gastos que se produzcan por los consumos de agua, gas, electricidad, teléfono y cualesquiera otros similares con que cuente la finca, así como la adquisición, conservación, reparación, adaptación o sustitución de los aparatos contadores. Igualmente, será de cuenta de la arrendataria el pago de la parte proporcional que corresponda de los seguros que concierte la entidad arrendadora sobre el inmueble en el que se ubica el inmueble arrendado. Dichos gastos se actualizarán anualmente, repercutiendo a la arrendataria las variaciones que se produzcan.

La persona adjudicataria pagará la renta por meses adelantados a la entidad arrendadora, dentro de los primeros siete días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente que, a tal efecto, se designe por la sociedad arrendadora. La primera mensualidad se pagará a la firma del contrato de arrendamiento. De no ser completo el primer mes de renta, se abonará proporcionalmente a los días a disfrutar.

Duración: La duración inicial del contrato de arrendamiento será de cinco años, cuyo cómputo se iniciará desde la fecha de la firma del mismo. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato del arrendamiento, el adjudicatario/a podrá ejercer, en cualquier momento, derecho de opción de compra sobre el inmueble arrendado.

Transcurrido dicho plazo, la parte arrendataria deberá notificar de forma fehaciente a la arrendadora su voluntad de renovar el citado contrato por plazos anuales hasta un máximo de cinco años más, siendo facultad potestativa de la arrendadora la aceptación de esas prórrogas anuales y la concesión de un nuevo derecho de opción a compra sobre el local arrendado. Para la concesión de las prórrogas el/la adjudicatario/a vendrá obligado/a a presentar la solicitud de prórroga en el plazo de dos meses anteriores al vencimiento.

En caso de renuncia unilateral del arrendatario/a durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento, será necesaria la previa notificación fehaciente a PROCASA con dos meses de antelación, incautando la fianza PROCASA en concepto de daños y perjuicios en caso de falta de preaviso fehaciente en dicho plazo.

El/la adjudicatario/a, no tendrá derecho a percibir indemnización por ningún concepto cuando finalice el contrato de arrendamiento, sea cual sea la duración de éste. Asimismo, el arrendatario/a se obliga a

renunciar expresamente a la indemnización establecida en el artículo 34 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). Por consiguiente, el ejercicio por el arrendatario/a en el local objeto de arriendo de una actividad al público durante los cinco años, o más, anteriores al de extinción del arriendo, en ningún caso dará derecho al arrendatario/a a indemnización alguna a cargo de la arrendadora.

Una vez vencido el arrendamiento, y acreditado el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, a la entrega de llaves se devolverá la fianza, consistente en dos mensualidades de renta, siempre que no se hayan producido desperfectos en el inmueble ni haya cantidades pendientes de abonar, en cuyo caso, PROCASA podrá no devolver tal garantía, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados.

Obras: la parte arrendataria deberá realizar las obras necesarias en el local para su adaptación a la actividad que pretenda desarrollar, en el plazo máximo de seis meses desde la firma del contrato de arrendamiento. Los proyectos de obras y/o reformas iniciales que el/la adjudicatario/a realice en el local arrendado, han de estar suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente, previa solicitud de las autorizaciones, licencias municipales o permisos oficiales legalmente exigidos, cuyo obtención es responsabilidad exclusiva del adjudicatario/a.

La falta de acondicionamiento durante los seis meses iniciales de contrato del local y/o la no puesta en funcionamiento de la actividad propuesta en el indicado plazo y/o la falta de uso del local durante los seis meses siguientes de contrato, sin justa causa, serán causas de resolución.

Antes de la ejecución de las obras, los proyectos de adecuación del local deben estar aprobados por PROCASA. La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto presentado por el arrendatario/a y aprobado por PROCASA, y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del adjudicatario/a.

Una vez terminadas las obras, se comunicará a PROCASA para el reconocimiento de las mismas por la Dirección Técnica de la empresa. Si las obras construidas difieren de las obras aprobadas, PROCASA podrá ordenar al arrendatario/a que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo que se fije al efecto o resolver el contrato de arrendamiento.

Las obras revertirán a PROCASA una vez finalizado el contrato, sin que por ello adquiera el adjudicatario/a derecho a indemnización, ni compensación de tipo alguno. El arrendatario/a sólo podrá retirar del inmueble los complementos que hubiera añadido al mismo y no perjudique su estructura con esta acción.

Con la excepción de las obras descritas anteriormente, el arrendatario/a no podrá practicar ningún otro tipo de obra en el local, garaje o trastero, sin previo permiso por escrito de la propiedad.

Opción de compra: en el caso de que la persona adjudicataria quiera ejercitar la opción de compra sobre el inmueble arrendado, podrá hacerlo en cualquier momento durante los cinco años de duración inicial del arrendamiento, desde la firma del contrato y antes de su finalización.

El precio de la compraventa será de 153.238,75 €, que deberá ser abonado en el plazo máximo de los 30 días naturales siguientes a que se le notifique por PROCASA la aceptación del ejercicio del derecho de opción de compra, previa petición de la parte arrendataria. La escritura pública de compraventa se otorgará, en ese mismo plazo indicado de 30 días naturales.

Del precio de la compraventa se descontará la fianza entregada y aquellas cantidades que la persona adjudicataria haya abonado en concepto de rentas (excluyéndose de ellas el IVA correspondiente) durante todo el periodo de duración del arrendamiento, según los siguientes porcentajes:

- a).- 100% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- b).- 50% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce durante el segundo año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- c).- 30% de las cantidades efectivamente abonadas en concepto de renta, si el ejercicio del derecho de opción se produce a partir del tercer año de vigencia del contrato de arrendamiento.

Por tanto, para ese cómputo se tendrán en cuenta únicamente las cantidades satisfechas en concepto de renta y no las que se hubieran abonado por gastos de conservación, repercusiones de obras, impuestos, comunidad o cualquier otro concepto que no fuere renta.

Tanto los pagos que se realicen en concepto de rentas, como el pago del precio si se opta por el derecho de compra, están sujetos a IVA, por lo que el adjudicatario/a deberá abonar, junto con la renta o el precio, el IVA correspondiente según el tipo impositivo vigente en cada momento.

La opción de compra concedida sólo podrá ser ejercitada por la parte arrendataria antes de la finalización de la duración del contrato, si el contrato de arrendamiento está vigente.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento (especialmente el pago de la renta y cantidades cuyo pago haya asumido o correspondan al arrendatario/a), su terminación, resolución o rescisión, conllevará de forma automática la pérdida de la posibilidad de ejercitar la opción de compra.

Sólo se entenderá ejercitada la opción de compra con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro del periodo señalado para el ejercicio de la citada opción. En consecuencia, no será suficiente con la comunicación dirigida a PROCASA manifestando su intención de ejercitarla.

Todos los gastos que se deriven de la formalización del derecho de opción de compra en escritura pública, así como los impuestos y arbitrios de toda clase, serán satisfechos por la parte compradora, a excepción del Impuesto Sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), que será de cuenta de la parte vendedora.

No se establecerá precio adicional alguno para el optante por la concesión por parte de la arrendadora del derecho de opción de compra.

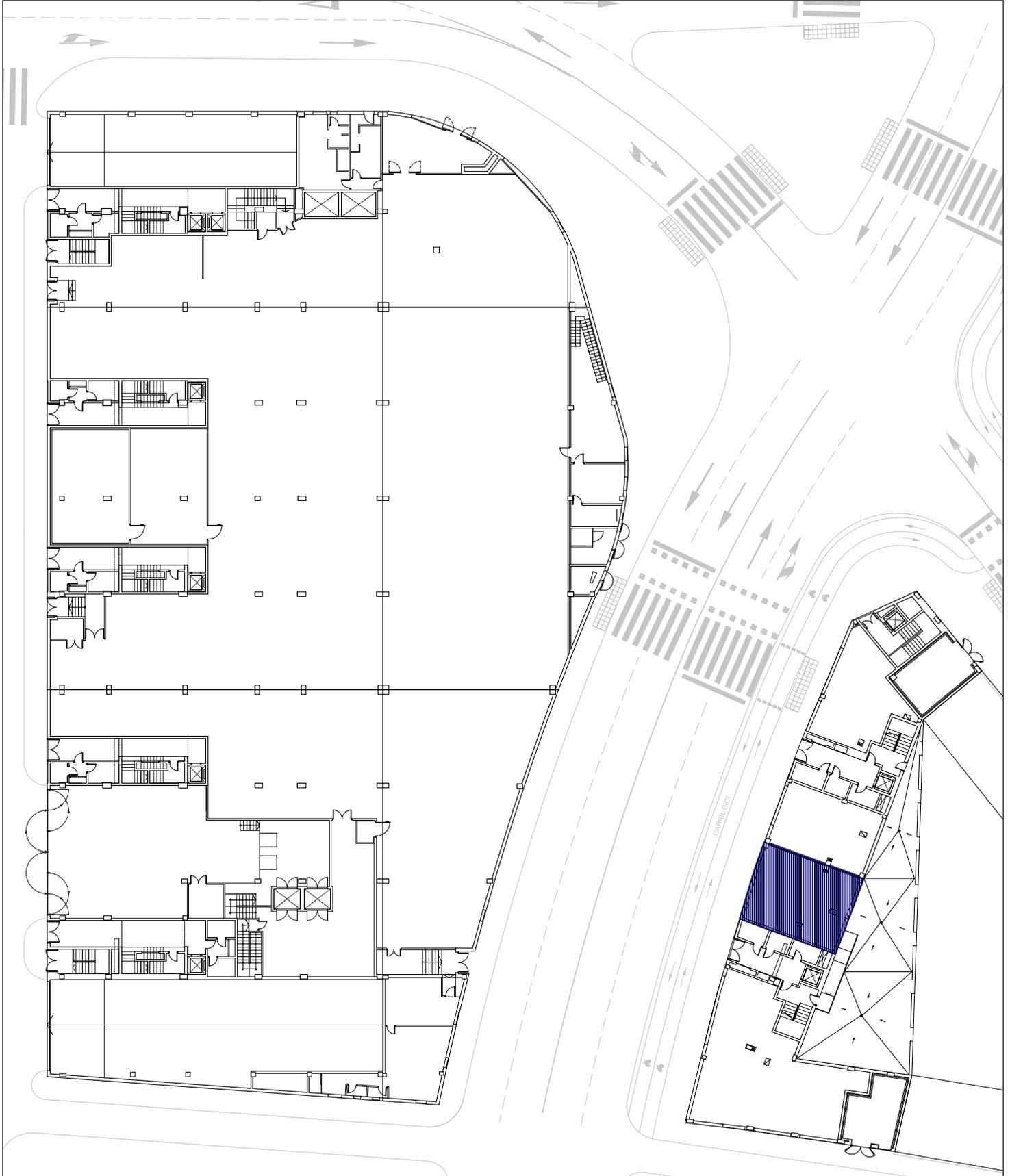
La parte compradora se obliga a aceptar los Estatutos por los que se rija la Comunidad, en régimen de Propiedad Horizontal, de la que forme parte la finca a adquirir, caso de estar constituida.

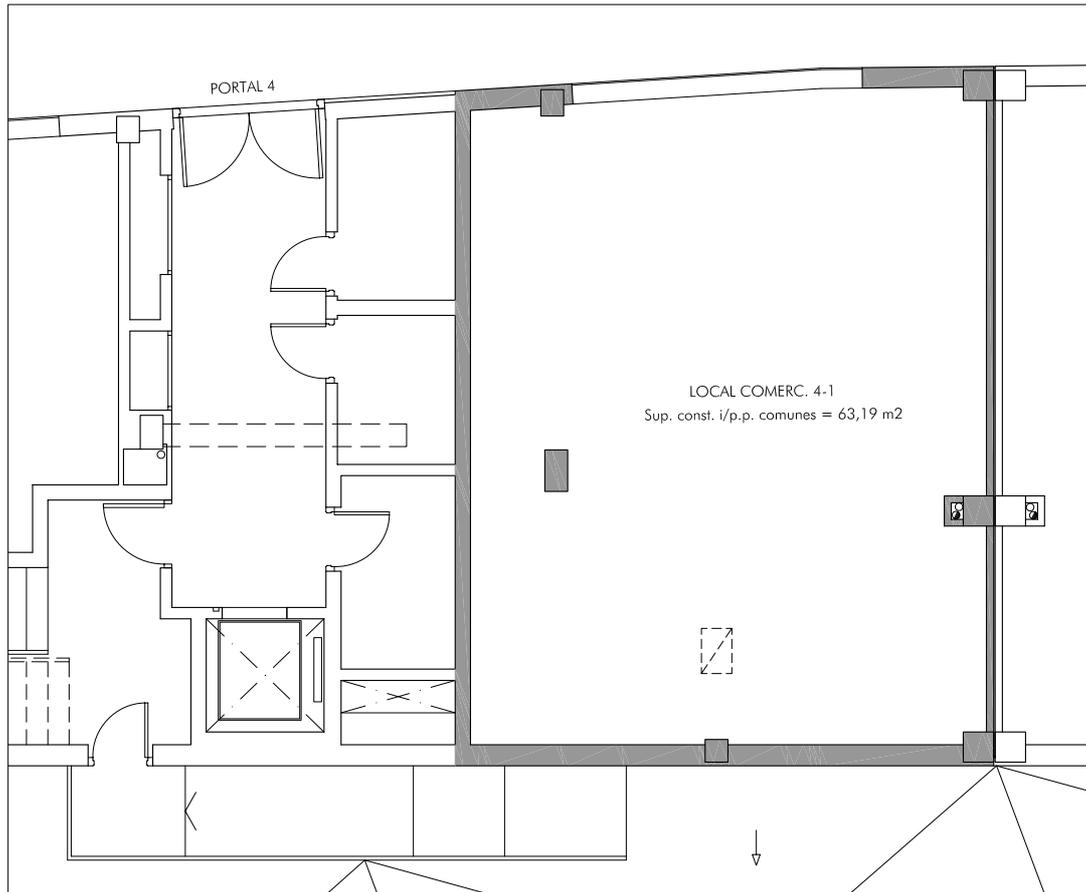
A instancias de cualquiera de las partes podrá procederse a la inscripción del contrato de arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad, corriendo los gastos de la misma a cargo de quien la inste.

En el contrato de arrendamiento con opción de compra se incluirán los derechos y obligaciones de las partes, recogidos en el Pliego por el que se ha regido el procedimiento de subasta que se ha declarado desierto.

Los interesados podrán recabar información en las oficinas de PROCASA, sitas en Cádiz, Bóvedas de Santa Elena sin número, teléfono 956808040, en días laborables, en horario de oficina, o por medios electrónicos en la página web de PROCASA (www.procasacadiz.es).

PORTAL 3. PLANTA: BAJA. LOCAL 4-1





Empresa Promotora:

PROCASA S.A.

12 LOCALES
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-EX-01-A (GUARDIA CIVIL).

PORTAL 4. PLANTA: BAJA. LOCAL: 4-1

SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCAL con p.p. elementos comunes: 63,19 m².

SOLICITUD PARA ADJUDICACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES
EN VENTA O ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

D....., con DNI nº.....,
con domicilio en (localidad, provincia,
dirección y código postal), teléfono, correo electrónico

INTERVIENE: en su propio nombre y derecho, o en representación de la sociedad
....., con CIF nº.....
(táchese o suprimase lo que no proceda) (Se deberá acreditar la representación legal, con anterioridad a la adjudicación)

EXPONE: que conoce y acepta las condiciones del anuncio de adjudicación directa correspondiente al inmueble objeto de la presente solicitud, publicado en la web de PROCASA, que recoge a su vez las condiciones establecidas en el Pliego por el que se ha regido el procedimiento de subasta pública convocado para la enajenación o cesión en uso, en régimen de arrendamiento con opción de compra, de distintos inmuebles propiedad de PROCASA (Expediente 5/2021-CO), que igualmente conoce y acepta, y que se ha declarado desierto por falta de licitadores/as para el lote correspondiente al inmueble aquí solicitado. Que estando interesado/a en su adjudicación,

SOLICITA la adjudicación directa del siguiente inmueble:

..... (indicar si es local, garaje o trastero,
sus datos de identificación y la ubicación exacta del mismo)

Opta por su: **Compraventa** **Arrendamiento con opción de compra** (márquese la opción elegida)

DECLARA bajo su personal responsabilidad, que la persona física firmante de la declaración, y la entidad a la que representa (en su caso), tiene plena capacidad de obrar, no se encuentra incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para contratar con las entidades incluidas en el artículo 3 de dicha LCSP, entre las que se encuentra PROCASA, y se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, y con la Hacienda Local impuestas por las disposiciones vigentes.

En Cádiz, a de de (indicar fecha)

Fdo:.....

A PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)

Los datos de carácter personal que se faciliten mediante la presente solicitud quedarán registrados en ficheros automatizados de PROCASA, con la finalidad de tramitar dicha solicitud, siendo sus destinatarios los distintos servicios de PROCASA. Los datos proporcionados se conservarán mientras se tramite la misma o el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales en la materia. El/la interesado/a ha sido informado/a para su inclusión en el mencionado tratamiento de datos, haciéndose responsable de la veracidad de los mismos y de las modificaciones que sufran en el futuro. En cuanto a la legitimación del tratamiento estará amparada por el consentimiento del/la solicitante. Si lo desea, puede dirigirse por escrito a PROCASA con el fin de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, supresión y portabilidad de sus datos y la limitación u oposición. Por otro lado, tendrá derecho a retirar el consentimiento prestado y el derecho a reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos. Las categorías de datos que se tratan son datos de identificación, direcciones postales y electrónicas y teléfono, y no se tratan datos especialmente protegidos, siendo el origen de los datos el/la propio/a interesado/a o su representante legal.