

Anuncio de venta directa sobre plano de 4 locales en construcción en Avd. San Severiano 10 UE-EX01-A "Guardia Civil".

El Consejo de Administración de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA) en sesión celebrada el día 15 de noviembre de 2016 aprobó el proceso de **venta directa sobre plano de cuatro locales comerciales en construcción ubicados en la planta baja de los edificios números 3 y 4 del conjunto inmobiliario que PROCASA promueve en Cádiz, en la Avenida San Severiano, número 10, Unidad de Ejecución UE-EX-01-A "Guardia Civil".**

1º. ENTIDAD ADJUDICADORA: Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA).

Número de Expediente: 9/2016-CO

Información: Los interesados podrán recabar información en las oficinas de PROCASA, sita en Cádiz, en la calle Bóvedas de Santa Elena s/n, teléfono 956808040, de lunes a viernes, en horario de oficina, así como en el perfil del contratante de la página Web de PROCASA (www.procasacadiz.es).

2º. OBJETO: venta directa sobre plano, de cuatro locales comerciales en bruto, situados en la planta baja de los edificios números 3 y 4 de nueva construcción del conjunto inmobiliario promovido por PROCASA en la Avenida San Severiano, número 10, de Cádiz, dentro de la Unidad de Ejecución UE-EX-01-A "Guardia Civil" contenida en el PGOU de la ciudad, cuya descripción es la siguiente:

El suelo de la promoción a construir donde irán los locales es propiedad de PROCASA. La promoción dispone de Proyecto de Ejecución, redactado por los arquitectos D. José Antonio Galindo Riaño y D. Manuel Ayllón García y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz en fecha 02/01/2013; con Licencia Municipal de Obra en vigor expedida el 20/12/2013 y corroborada el 09/08/2013 con la aprobación municipal del Proyecto de Ejecución.

Los locales están descritos en la Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal, otorgada ante el notario D. Iñigo Fernández de Córdova Claros el 30/12/2013, con número de protocolo 1.711, incluyéndose en la misma los Estatutos de Comunidad.

La enajenación se realiza sobre plano, pendiente de construcción, estando prevista la entrega de los inmuebles a la finalización de las obras de edificación y urbanización, estimada en el segundo trimestre del año 2017.

~~- Descripción sobre plano de la finca que constituye el Local 3-1 objeto de enajenación, según Escrituras de DH:~~

~~FINCA NÚMERO CIENTO VEINTE: Local comercial, 3-1, en planta baja del bloque número tres del edificio sito 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 cincuenta y nueve metros y setenta y tres decímetros cuadrados (59,73 m²). Linda: frente, con Avenida de la Constitución de 1.812; derecha, entrando, portal de acceso al bloque; izquierda, con centro de transformación de energía eléctrica y núcleo de salida de garaje; y fondo, con hueco de escalera y el centro de Transformación de energía eléctrica nuevamente.~~

~~COEFICIENTE: En relación con el edificio 0,196%.~~

~~TÍTULO: Escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal, otorgada el día 30 de diciembre de 2013 ante el Ilustre Notario de Cádiz, Don Iñigo Fernández de Córdova Claros, nº 1.711 de su protocolo.~~

~~INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cádiz nº 1, al tomo 1.787, folio 107 libro 729, sección 1ª. Finca registral nº 41.443.~~

~~CARGAS: Hipoteca a favor de UNICAJA para responder de un préstamo hipotecario de 93.178,80 euros de principal; 6.522,52 euros de intereses ordinarios; 26.090,05 euros de intereses de demora y 8.386,09 euros para costas y gastos. Vencimiento: enero de 2032.~~

***LOCAL EDIFICIO BL 3-1 RESERVADO.-**

- Descripción sobre plano de la finca que constituye el Local 3-2 objeto de enajenación, según Escrituras de DH:

FINCA NÚMERO CIENTO VEINTIUNO: Local comercial, **3-2**, en **planta baja** del bloque **número tres** del edificio sito 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 cincuenta y cuatro metros y cincuenta decímetros cuadrados (54,50 m²). Linda: Linda: frente, con Avenida de la Constitución de 1.812; derecha entrando, con local del bloque cuatro; izquierda, cuarto de instalaciones y portal de acceso al bloque; y fondo, con espacio libre.

COEFICIENTE: En relación con el edificio **0,179%**.

TÍTULO: Escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal, otorgada el día 30 de diciembre de 2013 ante el Ilustre Notario de Cádiz, Don Iñigo Fernández de Córdoba Claros, nº 1.711 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cádiz nº 1, al tomo 1.787, folio 109 libro 729, sección 1ª. Finca registral nº 41.445.

CARGAS: Hipoteca a favor de UNICAJA para responder de un préstamo hipotecario de 85.020 euros de principal; 5.951,40 euros de intereses ordinarios; 23.805,60 euros de intereses de demora y 8.502 euros para costas y gastos. Vencimiento: enero de 2032.

- Descripción sobre plano de la finca que constituye el Local 4-1 objeto de enajenación, según Escrituras de DH:

FINCA 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.

COEFICIENTE: En relación con el edificio de **0,207%**.

TÍTULO: Escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal, otorgada el día 30 de diciembre de 2013 ante el Ilustre Notario de Cádiz, Don Iñigo Fernández de Córdoba Claros, nº 1.711 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cádiz nº 1, al tomo 1.787, folio 131 libro 729, sección 1ª. Finca registral nº 41.467.

CARGAS: Hipoteca a favor de UNICAJA para responder de un préstamo hipotecario de 98.576,40 euros de principal; 6.900,35 euros de intereses ordinarios; 27.601,39 euros de intereses de demora y 8.871,88 euros para costas y gastos. Vencimiento: enero de 2032.

- Descripción sobre plano de la finca que constituye el Local 4-2 objeto de enajenación, según Escrituras de DH:

FINCA NÚMERO CIENTO TREINTA Y TRES: Local comercial **4-2**, en **planta baja** del bloque **número cuatro** del edificio sito 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 ciento treinta y cinco metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados (135,55 m²). Linda: frente, con Avenida de la Constitución de 1812; derecha entrando, con calle Cooperativa; izquierda, cuarto de instalaciones, caja de escalera y espacio libre; y fondo, con centro de transformación.

COEFICIENTE: En relación con el edificio de **0,445%**

TÍTULO: Escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal, otorgada el día 30 de diciembre de 2013 ante el Ilustre Notario de Cádiz, Don Iñigo Fernández de Córdoba Claros, nº 1.711 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cádiz nº 1, al tomo 1.787, folio 133 libro 729, sección 1ª. Finca registral nº 41.469.

CARGAS: Hipoteca a favor de UNICAJA para responder de un préstamo hipotecario de 211.458 euros de principal; 14.802,06 euros de intereses ordinarios; 59.208,24 euros de intereses de demora y 16.916,64 euros para costas y gastos. Vencimiento: enero de 2032.

- Descripción constructiva y condiciones de venta comunes a los cuatro locales comerciales: 3-1, 3-2, 4-1, 4-2, respectivamente.

Los locales 3-1 y 3-2 se encuentran ubicados en la planta baja del edificio número 3 y los locales 4-1 y 4-2 en la planta baja del edificio número 4, ambos de nueva construcción en el conjunto inmobiliario que la empresa municipal Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA), está promoviendo en la Avenida San Severiano, número 10, de Cádiz, dentro de la Unidad de Ejecución UE-EX-01-A "Guardia Civil". Todos presentan fachada a la avenida de nueva creación que es la prolongación de la Avenida de la Constitución de 1812, formando el local 4.2 esquina con la calle Cooperativa.

Los locales tienen las siguientes superficies construidas:

~~Local 3-1; superficie construida con parte proporcional de comunes de 59,73 m² y una altura libre de 5,60 m (en bruto)~~

Local 3-2; superficie construida con parte proporcional de comunes de 54,50 m² y una altura libre de 5,60 m (en bruto)

Local 4-1; superficie construida con parte proporcional de comunes de 63,19 m² y una altura libre de 5,00 m (en bruto)

Local 4-2; superficie construida con parte proporcional de comunes de 135,55 m² y una altura libre de 5,00 m (en bruto)

Todos los locales se venden en bruto, sin terminaciones interiores, tan sólo la terminación de las fachadas exteriores del local con plaquetas de gres. Los huecos a fachada se encuentran definidos y con las mochetas y dinteles aplacados, cerrados con fábrica de ladrillo. El resto de obras o elementos necesarios para la terminación del local y su puesta en uso, tales como carpintería, cerrajería, instalaciones, acabados, etc. serán de cuenta del adquirente.

Los locales presentan todas las acometidas necesarias (agua, electricidad, telecomunicaciones y desagües), siendo por cuenta del comprador y de su responsabilidad ejecutar las adecuaciones, de acuerdo con la normativa vigente, previa solicitud de las autorizaciones, licencias municipales o permisos oficiales legalmente exigidos, cuya obtención es responsabilidad exclusiva del mismo.

Corren por cuenta y responsabilidad del adquirente el aislamiento acústico interior de los locales y la adopción del resto de medidas correctoras para las instalaciones, garantizando en particular los niveles máximos de vibraciones y emisiones sonoras que permite la normativa vigente para la actividad comercial que se establezca.

Todos los locales objeto de enajenación se hayan libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes de cualquier tipo.

Los linderos, superficies y descripción gráfica de los locales objeto de la enajenación se reflejan en los **planos** que se adjuntan a este anuncio.

Asimismo, se adjunta a este anuncio un documento con la **memoria de calidades** que es común a todos ellos.

3º. FORMA DE ADJUDICACIÓN: Venta directa, adjudicándose a quienes los soliciten por riguroso orden de entrada, según registro sito en las oficinas de PROCASA, en lugar indicado anteriormente.

4º. PRECIO: El precio de venta por cada uno de los inmuebles a enajenar asciende a los siguientes importes, en cada caso:

Denominación del local según Escritura	Superficie m2 totales	Precio (€) IVA no incluido	Precio (€) con IVA (21%)
Local 3_1	59,73	144.845,25	175.262,75
Local 3_2	54,50	132.162,50	159.916,63
Local 4_1	63,19	153.235,75	185.415,26
Local 4_2	135,55	328.708,75	397.737,59

A los referidos precios se le sumará el IVA correspondiente en el momento de la transmisión (21% en la actualidad).

Todos los impuestos y tasas que gravan la transmisión serán por cuenta del adjudicatario.

El local se transmite a tanto alzado sobre plano, por lo que las partes aceptan que variaciones superficiales inferiores al 0,25 % o lineales inferiores al 0,5 %, que puedan darse durante el transcurso de la obra, no darán lugar a reclamación ni indemnización alguna.

5º. CONDICIONES DE PAGO. El pago se efectuará en los siguientes términos.

1º- Un primer pago de 6.000,00 € en concepto de reserva y arras penitenciales.

2º- A la firma de la escritura:

2.1.- Las cantidades indicadas en la tabla siguiente para cada local.

2.2.- El IVA correspondiente a la cantidad de la responsabilidad hipotecaria del local (al tipo que en cada momento esté vigente).

3º- Subrogación hipotecaria.

LOCAL	Reserva €	Firma Escritura € con IVA	Hipoteca €	IVA Hipoteca € (21%)
L-3-1	6.000,00	56.516,40	93.178,80	19.567,55
L-3-2	6.000,00	51.042,43	85.020,00	17.854,20
L-4-1	6.000,00	60.141,44	98.576,40	20.701,04
L-4-2	6.000,00	135.873,41	211.458,00	44.406,18

A la firma de la escritura deberán abonar la cantidad por la que el inmueble que se transmite está hipotecado o bien subrogarse en dicha cantidad. En ambos casos, abonarán el IVA de ésta cantidad, más todos los gastos que hayan de ser satisfechos por el adjudicatario conforme a este anuncio. En el momento en que se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa se entregarán el/los local/es objeto de la misma al comprador, lo cual tendrá lugar en un plazo no superior a tres meses desde la fecha de expedición de la licencia de primera utilización, previo requerimiento por parte de PROCASA al comprador con un mes de antelación a la fecha del otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa.

6º. CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN.

1.- Condiciones de los locales objeto de contrato. Los locales se venden, sobre plano, en el estado y con las características que se describen en el punto 2º de este anuncio. Asimismo, la presentación de la solicitud de compra conlleva que el solicitante conoce y acepta la situación física, jurídica, registral, urbanística y medioambiental del inmueble y renuncia con ello a cualquier reclamación que, en caso de resultar adjudicatario,

podría formular el propietario derivada de aquellos conceptos y sin que por tanto esto pueda ser causa de impugnación o resolución del contrato.

En el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, los locales se transmitirán libres de cargas, gravámenes y ocupantes, siendo de cuenta de PROCASA la cancelación de la hipoteca con la que actualmente están gravados antes del otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa.

2.- Obras en los locales objeto de enajenación. Las obras que se pretendan realizar serán por cuenta del 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 del adjudicatario.

Correrá por cuenta y responsabilidad del adjudicatario 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.

3.- Modificación de la declaración de obra nueva y división horizontal.- La parte compradora autorizará a PROCASA para que pueda modificar la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal del Conjunto de la Promoción, si se produjeran cambios en alguna de las unidades registrales de la promoción distintas de los locales objeto de enajenación. Esta autorización se extenderá asimismo a estos locales siempre que no modifiquen las condiciones de tolerancia establecidas en el punto 4º del presente anuncio.

7º.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

En el plazo máximo de tres meses desde la expedición de la licencia de primera utilización del local objeto de enajenación, se formalizará la escritura pública de compraventa, para lo que se requerirá al adjudicatario con suficiente antelación.

Con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa el adjudicatario adquiere la propiedad de los inmuebles objeto de enajenación.

PROCASA entregará al adjudicatario la posesión y llaves de los locales en el mismo acto de la firma de escritura.

Los locales se entregarán en las condiciones establecidas en el punto 2º de este anuncio. Las conexiones a las redes de servicios, así como la realización de las instalaciones necesarias para la adecuación de los locales a la actividad que se pretende, conforme a la normativa que le sea de aplicación y al uso, serán de cuenta del adjudicatario, tal y como se describe en el punto 2º de este anuncio.

El inmueble se transmitirá por parte de PROCASA libre de cargas.

Alternativamente, para facilitar el pago del bien adjudicado, y puesto que el mismo se encuentra gravado con un préstamo hipotecario concertado para la financiación de su construcción, se ofrece la posibilidad al adjudicatario de subrogarse en dicho préstamo hipotecario, previo abono de la parte de capital no incluido en el mismo y del IVA del importe total del inmueble adjudicado (conforme a lo indicado en la forma de pago indicada en el punto 5º de este anuncio). El abono previo de dichos conceptos se deberá efectuar con anterioridad a la fecha indicada para la formalización de la escritura pública, mediante su ingreso en la c/c que se indique de PROCASA, debiendo el adjudicatario aportar el resguardo del referido ingreso.

8º.- GASTOS E IMPUESTOS.

Todos los gastos e impuestos, incluida la plusvalía, que se deriven con motivo de la venta de los locales objeto de enajenación, serán de cuenta de la parte compradora y los de la subrogación en el préstamo hipotecario, en el caso de que el comprador opte por ello. Asimismo serán por cuenta del comprador los honorarios notariales por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y los honorarios registrales por la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la parte compradora de la adquisición efectuada.

Asimismo, la parte compradora se obliga a abonar los impuestos, contribuciones, arbitrios, derechos, tasas, etc., que recaigan directamente sobre el inmueble, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan, desde el mismo momento de la entrega de los locales objeto de enajenación. También serán de cuenta de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición del inmueble si la entrega se demora por causa que le sea imputable. En estos dos supuestos, si los recibos

correspondientes a las liquidaciones que se efectúen fuesen girados a nombre de la vendedora, la parte compradora se obliga a reintegrarle las cantidades correspondientes tan pronto se le comunique su importe.

Igualmente, la parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición el local, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio.

9º-. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

El comprador se compromete a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se han establecido en los correspondientes Estatutos.

Igualmente la parte compradora faculta expresamente a PROCASA para que, en su caso, en nombre de la Comunidad de propietarios, contrate los servicios de la puesta en funcionamiento del edificio, incluida una póliza de seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose la parte compradora a sufragar a partir de la entrega de llaves o de su ofrecimiento el porcentaje de la prima que corresponda al inmueble adquirido.

10º-. RESOLUCIÓN DE LA RESERVA.

La reserva de la vivienda se producirá tras el pago por el interesado en la compraventa (en adelante, comprador) de la señal estipulada en el punto 5º de este anuncio, que tendrá el concepto de arras penitenciales, con los efectos previstos en el artículo 1.454 del Código Civil.

En consecuencia, el desistimiento, renuncia, incomparecencia o negativa de una de las partes al otorgamiento de la escritura pública de compraventa o, en el caso del comprador, la no entrega simultánea en dicho acto del resguardo acreditativo del ingreso (en la cuenta corriente que a tal efecto designe PROCASA) del importe total previsto en el punto 5º de este anuncio, conllevará que la reserva de la vivienda quede resuelta a todos los efectos, debiendo el incumplidor indemnizar con cantidad igual al importe entregado en concepto de señal, bien sea conservando dicha cantidad, bien sea devolviéndola duplicada, según quien sea la parte incumplidora.

De darse el supuesto expresado en el párrafo anterior, PROCASA quedará liberada de todo compromiso frente al comprador en relación a la vivienda cuya reserva ha quedado resuelta, pudiendo PROCASA disponer desde ese momento libremente de la vivienda para venderla a cualquier interesado.