



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS
SERVICIOS DE COMERCIALIZACION MEDIANTE SUBASTA DE
DIVERSOS INMUEBLES TITULARIDAD DE COFIVACASA S.A., S.M.E.**

I. OBJETO

- El objeto a que se refiere el presente Pliego es la contratación de los servicios de comercialización mediante subasta de diversos inmuebles titularidad de Cofivacasa.
- Para ello COFIVACASA ha llevado a cabo recientemente tasaciones de dichos inmuebles con una empresa especializada al objeto de la ejecución de los servicios indicados en el párrafo anterior, por lo que facilitará al adjudicatario la información completa relativa a dichas valoraciones al objeto de fijar el precio de salida en subasta de los mismos.
- Los inmuebles titularidad de COFIVACASA cuya comercialización mediante subasta se pretende contratar, son los que se describen a continuación:

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M ²)	REFERENCIA CATASTRAL	DATOS REGISTRALES
<u>Solar Calle Nazareth 5 Sagunto</u>	2.200	7249705YJ3974N0001SP 7249704YJ3974N0001EP	Fincas registrales 21532 y 33928 del Registro de la propiedad nº 1 Sagunto
<u>Antiguo economato Marzaniella Corvera</u>	336,23	7066007TP6266N0014FX	Finca registral 19304 del Registro de la propiedad nº 1 Aviles
Local Pza. Mayor Llaranes	78,07	5860020TP6256S0028FF	Finca registral 21271 del Registro de la propiedad nº 2 Avilés
Solar industrial en Alcalá de Guadaira (dos fincas registrales)	9.500	0348804TG5305S0001KY 0348803TG5305S0001OR	Fincas registrales 29933 y 29935 del Registro de la propiedad Alcalá de Guadaira

Fincas rústicas de secano y regadío de Teruel	194.269	Cesión global activos y pasivos	ACENOR
Triangulo Eje Ballonti	1.809	Fusión por absorción	BWE

II. ALCANCE DE LOS SERVICIOS DE COMERCIALIZACION MEDIANTE SUBASTA

1) ACTUACIONES PREVIAS A LA SUBASTA:

Cofivacasa considera conveniente y necesario llevar a cabo algunas actuaciones sobre los inmuebles previas a la celebración de la subasta al objeto de acometer el proceso de venta con mayores garantías de éxito, por lo que dentro de los servicios de comercialización de los inmuebles se comprendería:

- La obtención de certificados de eficiencia energética de los inmuebles o carta de exención, en su caso.
- La obtención de certificados urbanísticos de los inmuebles, si los hubiera.
- Recopilar la información relativa a las licencias de actividad, de primera ocupación y de funcionamiento, en su caso.
- Recopilar la información relativa a la situación de la ITE y documentos que certifiquen la revisión, en su caso.
- Recopilar la información relativa a los Estatutos de Comunidades de propietarios e importes a los que ascienden los gastos de comunidad, si los hubiera.
- Recopilar la información relativa a los importes que se pagan por los diversos suministros (agua, luz, gas, etc.) si los hubiera.
- Recopilar las llaves de los inmuebles, en su caso.
- Recopilar la información relativa a los últimos recibos de IBI liquidados.

El precio del contrato incluirá tanto los gastos correspondientes a las prestaciones que se comprenden en el objeto del contrato, como todos aquellos que se deduzcan de la ejecución de dichas funciones, tales como pagos de tasas administrativas, cánones, gastos de desplazamiento, dietas, kilometraje, etc. Dicha enumeración no tiene carácter exclusivo ni exhaustivo, por lo que se

incluirán dentro del precio contractual cualesquiera gastos necesarios para la correcta ejecución del contrato.

2) ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PROCESO DE VENTA:

En este apartado se recogen las actuaciones o trabajos que el contratista tendrá que llevar a cabo para la comercialización de los anteriores inmuebles mediante subasta; no obstante, esta descripción no puede considerarse exhaustiva o limitativa, estando el contratista obligado a realizar cuantas otra actividades o funciones sean necesarias para la correcta ejecución de los servicios objeto de contratación.

➤ Actuaciones no comerciales previas a la subasta:

- Visitas a los inmuebles objeto de subasta.
- Estudio de la demanda potencial de mercado.
- Elaboración del Pliego de Bases de la subasta. Para la preparación del borrador del Pliego de Bases, COFIVACASA, S.A. facilitará al Contratista el importe de licitación así como la fianza que deben consignar los licitadores.

Una vez recopilada por el Contratista la documentación solicitada anteriormente (apartado primero) se estudiará la demanda potencial de mercado y se visitarán los inmuebles objeto de venta para su análisis.

Al mismo tiempo, se elaborará el Pliego de Bases que regirá las condiciones de la subasta, donde se describirán, entre otros, el lote objeto de enajenación, la fianza a depositar, la documentación necesaria para poder participar en la subasta, el tipo de licitación y establecerán plazos, tanto para la presentación de ofertas, como para la firma de escritura de compraventa. El Pliego de Bases será remitido a Cofivacasa, para su conformidad o modificación, en su caso.

➤ Actuaciones comerciales previas a la subasta.

- Desarrollo de un plan de medios, cuyo objetivo será dar la mayor difusión de los inmuebles a enajenar. Constará de los siguientes elementos:
 - Anuncios en prensa en los diarios de mayor tirada a nivel nacional.

- Publicidad directa en la zona.
 - Mailing a potenciales clientes así como a posibles interesados que pueda proporcionar la propiedad.
 - Colocación de carteles de venta en los inmuebles.
 - Inserción en la página Web del Contratista del Pliego de Bases.
- Búsqueda de local para apertura de ofertas económicas en acto público ante notario.
 - Atención a las consultas personales en oficina y telefónicas.
 - Fijación y planificación del calendario de visitas a los inmuebles con los interesados: el Contratista organizará las visitas que sean necesarias al inmueble objeto de enajenación con su propio personal (no podrá realizarse con personal de otras empresas-inmobiliarias, etc.), independientemente de su localización, informando de las distintas actuaciones comerciales a la propiedad.
 - Visita con los interesados a los inmuebles objeto de venta (con personal propio del Contratista).

Se establecerá un calendario de visitas con el personal correspondiente del Contratista a los inmuebles objeto de enajenación, de manera, que cualquier interesado tenga la oportunidad de conocerlos antes de realizar oferta alguna. El personal del Contratista estará perfectamente instruido para aclarar cualquier duda referente a los inmuebles, así como en relación al Pliego de Bases que regula la enajenación de los mismos.

Dada la situación actual en el sector inmobiliario, se considera que el período de comercialización, para la enajenación mediante subasta pública de los inmuebles, no será inferior a 6 semanas, desde la publicación del Pliego de Bases e inserción de anuncios en prensa, hasta la fecha máxima estipulada para la presentación de ofertas.

3) CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA:

Las actuaciones a llevar a cabo por el Contratista para el desarrollo de la misma consistirán en:

- Trabajos de montaje de equipos informáticos en el lugar de celebración de la subasta.
- Asesoramiento a la Propiedad durante todo el proceso.
- Acreditaciones y fianzas: Análisis de documentación general presentada por los ofertantes; solicitud de aclaración o subsanación en el caso que sea insuficiente.

- Celebración de la subasta y apertura de ofertas económicas, en acto público ante notario.
- Entrega de Certificados de mejor postor a los Contratistas provisionales.
- Recogida de datos a los segundos mejores postores, en su caso.
- Devolución de las fianzas a los licitadores, a excepción del primer y segundo mejor postor.

4) ACTUACIONES POSTERIORES A LA SUBASTA.

- Análisis de la documentación requerida a los Contratistas provisionales para la firma de escrituras y resolución de cuantas incidencias se deriven de ésta.
- Elaboración de borradores de minuta de escrituras e intermediación con los Contratistas, con el fin de canalizar y resolver con la mayor agilidad las posibles discrepancias que puedan surgir.
- Acompañamiento a las visitas que deseen realizar los Contratistas provisionales a los inmuebles con anterioridad a la firma de escrituras, generalmente acompañados por sus propios técnicos para estudiar las distintas mejoras que podrá implantar en el inmueble, así como con los tasadores de la entidad bancaria que, en su caso, otorgue a los Contratistas la correspondiente financiación.
- Asistencia y asesoramiento jurídico a la Propiedad durante todo el proceso posterior a la adjudicación provisional, y hasta la firma de escrituras.
- Entrega de copias autorizadas de las escrituras a Cofivacasa.
- Entrega de actas levantadas durante el proceso de la subasta así como los certificados de mejor postor.
- En caso que los Contratistas provisionales finalmente renuncien a la firma de la escritura pública de compraventa, se ha de repetir nuevamente todo el proceso descrito con anterioridad en base a la segunda mejor oferta recibida.
- Retirada de carteles.

El Contratista prestará a la propiedad el asesoramiento jurídico necesario para resolver cualquier cuestión relativa a la formalización de la correspondiente escritura de compraventa, impuestos, etc. Un letrado de la Sociedad se personará el día de la firma de la escritura de compraventa para resolver cualquier cuestión que pueda surgir en relación a la misma.

Todos los trabajos relacionados anteriormente, se realizarán en coordinación con COFIVACASA, S.A. de manera que, tal y como se ha indicado, tanto el Pliego de Bases, que regirá las condiciones de la subasta, como las minutas de las escrituras de compraventa, se entregarán antes a la propiedad para su conformidad o propuesta de modificación, en su caso.

El personal laboral del Contratista será el único autorizado para la realización de las funciones de comercialización mediante subasta de los inmuebles objeto del presente Contrato.

El Contratista no podrá subcontratar ni ceder en todo o en parte las actividades asumidas y/o el trabajo o trabajos objeto de este Contrato.

La subasta deberá llevarse a cabo de manera presencial aceptando también la presentación de ofertas mediante la modalidad de sobre cerrado hasta una fecha inmediatamente anterior a la celebración del acto de subasta.