PLIEGO DE CONDICIONES

OBJETO

El presente Pliego tiene por objeto establecer las Bases por la que se regirá la venta del siguiente inmueble:

VILLA EN "LOS FLAMINGOS II" (BENAHAVIS)
TITULAR: PEDRO NAVARRO LUQUE (INTERNATIONAL PROJETS ONYX SPAIN S.L.)
DESCRIPCIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE 581m2
CONSTRUIDOS EN PARCELA DE 1700m2
CONSTA DE SÓTANO, PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA, JARDINES Y PISCINA
INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:
TOMO 1963, LIBRO 201, FOLIO 91, REGISTRO DE MARBELLA, FINCA 14057
CRU 29042000576289
REFERENCIA CATASTRAL: 5788153UF1358N0001OL
CONDICIONES URBANÍSTICIAS: URBANA, EN PERFECTO ESTADO
CARGAS O GRAVÁMENES:

El inmueble se transmite como cuerpo cierto, manifestando el comprador conocer y aceptar la situación física, jurídica, registral y urbanística del inmueble que adquiera.
El Impuesto sobre Bienes Inmuebles de cada finca registral correspondiente al año en que se proceda a la formalización de la escritura será prorrateado entre el comprador (adjudicatario) y el vendedor (la propiedad), en proporción al tiempo en que cada uno de ellos sea titular del inmueble en dicho ejercicio.
La vivienda se vende libre de cargas y gravámenes.

PRECIO MÍNIMO

La propiedad tiene un Precio mínimo o valor mínimo expresado en euros (€). Si la oferta no alcanza el Precio Mínimo de venta, la propiedad no se venderá.

Se aceptarán ofertas siempre al alza y deberán mejorar la anterior en, al menos, 25.000 euros.

La información de las ofertas recibidas será visible a través de la web de la propiedad, siendo confidencial el nombre del ofertante que, al registrarse, se le designará un número de identificación, manteniendo la privacidad ya que dichos datos personales no se harán públicos.

El Precio mínimo no incluye los impuestos o tributos que deriven de la enajenación, ni los gastos que comporte la ejecución de la venta.

DOCUMENTACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD

La documentación legal de la propiedad, se remitirá por email al solicitante que previamente habrá tenido que registrarse.

RÉGIMEN DE VISITAS A LA PROPIEDAD

Se procederá a la visita del inmueble a través de visita física en evento organizado como Open House el próximo 17 de noviembre o bien a través de visita digital para aquellos que no puedan desplazarse, realizándose preferencialmente ese mismo día.
En caso de visita física al inmueble fuera de esta fecha, se solicitará cita previa a través de la web de la Propiedad, acordándose según disponibilidad entre las partes.

PERIODO DE SOLICITUD DE OFERTAS

El periodo de solicitud de ofertas se abrirá el 18 de noviembre a las 10 horas y concluirá el 30 de noviembre a las 18 horas.

Se entiende por solicitud de oferta, el registro para hacer oferta a través del formulario de la página web. S4les se pondrá en contacto por email para reunir la información y solicitar el pago del depósito para validar el registro. Una vez recibido dicha información y el justificante del depósito, se remitirá el documento de oferta para que el ofertante lo firme digitalmente. El sistema notificará al cliente y a S4les cuando la firma se ha ejecutado correctamente, procediendo a validar la oferta y a notificar a todos los ofertantes que haya hasta la fecha, que se ha recibido una nueva oferta.

El horario para validar las ofertas que se hayan solicitado, según lo explicado anteriormente, se hará de lunes a viernes en horario de 10 a 18 horas. Toda solicitud recibida con anterioridad o posterioridad a dicho horario se cursará en día laborable siguiente en horario arriba mencionado. Las solicitudes de oferta que se reciban en fin de semana (sábado y domingo) y /o día festivo, se responderán y validarán en día laboral en horario de 10 a 18 horas.

Para la recepción de la información y justificante del depósito se establecerá en función de la hora de validación del registro, un plazo máximo de 4 horas.
Todas las solicitudes de oferta (tanto de nuevos ofertantes como de ofertantes ya registrados) se gestionarán según el orden de llegada, con la limitación indicada en el párrafo anterior. Es decir, si existiendo una solicitud de oferta posterior, el primer ofertante no cumple con el plazo máximo para el envío de información y justificante del depósito, se atenderá al ofertante cuya solicitud haya sido recibida en segundo término.

En caso de que dicha solicitud de oferta se realice en las 48 horas de la hora de cierre, se dará 1 día laborable adicional de plazo para la validación del registro como la formalización de la oferta según el proceso establecido (envío de la documentación requerida junto con el justificante de la transferencia y envío de la oferta y la firma digital de dicha oferta por parte del ofertante), para dar a nuevos interesados la oportunidad de hacer una mejora de oferta adicional si así lo desean. Si transcurridas estas 24 horas adicionales no se hubiera procedido a la formalización y validación de la oferta por parte del ofertante, se procederá al cierre del proceso.

Transcurridas las últimas 24 horas completas sin haber recibido oferta alguna, se procederá al cierre del periodo valido para la presentación de ofertas.

De no recibirse oferta alguna durante el proceso habilitado para la presentación de éstas, se declarará desierto el proceso.

PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Si se desea hacer oferta por la propiedad, se deberá presentar solicitud de oferta a través de la web quien solicitará unos datos mínimos de registro.

Por correo electrónico, se solicitará al ofertante que proporcione un documento de identificación que incluya foto y que realice un depósito para poder participar en el proceso de oferta, o C.I.F. en caso de ser una empresa la ofertante. Se le solicitará igualmente que nos indique, un domicilio en España, si actúa en representación de tercero, el nombre completo y número de identificación del representado, así como el importe de oferta que desea hacer.

La propiedad no puede venderse por menos del Precio Mínimo de venta. Este importe será la oferta más baja que puede hacerse por el inmueble.
El incremento de las ofertas por defecto es de 25.000€. Esto significa que es el incremento mínimo que se puede hacer y sólo se admitirán ofertas de múltiplos de 25.000€. (25.000€, 50.000€, 75.000€…)
Una vez recibido el documento de identificación y justificante del depósito transferido, se remitirá un documento de oferta a firmar por el solicitante a través de firma digital.

Firmado dicho documento, los ofertantes podrán acceder a un panel donde contarán con el histórico de ofertas realizadas, donde aparecerá la oferta con el id asignado al ofertante, el importe de oferta realizado, así como la fecha y hora en que se ha firmado digitalmente la oferta condicionada.

En caso de que dicha solicitud de oferta se realice en las 48 horas de la hora de cierre, se dará 1 día laborable adicional de plazo para la validación del registro como la formalización de la oferta según el proceso establecido (envío de la documentación requerida junto con el justificante de la transferencia y envío de la oferta y la firma digital de dicha oferta por parte del ofertante), para dar a nuevos interesados la oportunidad de hacer una mejora de oferta adicional si así lo desean. Si transcurridas estas 24 horas adicionales no se hubiera procedido a la formalización y validación de la oferta por parte del ofertante, se procederá al cierre del proceso

De no recibirse oferta alguna durante el proceso habilitado para la presentación de éstas, se declarará desierto el proceso.

Una vez cerrado el periodo habilitado para la presentación de ofertas, se declarará mejor postor al ofertante que haya realizado válidamente la mejor oferta por la propiedad.
Se tomará razón del segundo mejor postor, para su ofrecimiento en caso de renuncia o incumplimiento del primero.

A los efectos del cumplimiento de la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, se requerirá al mejor ofertante, en el plazo de los 10 días siguientes al cierre del periodo de presentación de ofertas, cualquier documentación complementaria a la aportada para la participación en el proceso de oferta, que resulte exigible, a fin de cumplir con lo dispuesto en la Ley 10/2010 y su reglamento.
Simultáneamente se devolverán al resto de los ofertantes los depósitos entregados.

De presentar un mismo ofertante varias ofertas, será la última y más elevada, la que se tendrá en consideración, dejando ésta última sin validez a las precedentes.

DEPÓSITO

Es la cantidad que se debe proporcionar para poder participar en el proceso de oferta. El importe es de un 2% (42.000€) sobre el Precio Mínimo de salida de venta de la propiedad. (2.100.000€)
En el caso ser la oferta ganadora, este importe se descontará del precio final de venta.
El depósito de todos los ofertantes cuya oferta no haya sido la ganadora, se devolverá íntegramente.
Todos los ofertantes deberán de completar el mismo proceso de registro y realizar dicho depósito, para contar con las mismas oportunidades.
En caso de que no se llegara a recepcionar los fondos del depósito en cuenta, la oferta realizada dejará de tener validez a todos los efectos.

El número de cuenta al que se transferirán los depósitos es la siguiente:

TITULAR : INTERNATIONAL PROJECTS ONYX SPAIN S.L.
NIF B-56.091.473
BANCO SANTANDER
IBAN - ES44 0049 0986 9825 1141 0314
SWIFT CODE: BSCHESMMXXX

Se incluye en la documentación legal, certificado de titularidad bancaria.

ACEPTACIÓN DEL OFERTANTE GANADOR

Podrá tomar parte como ofertante cualquier persona que posea capacidad de obrar con arreglo a derecho, y que no tenga para ello impedimento o restricción legal, siempre que se identifique adecuadamente y con documento que justifique, en su caso, la representación que tenga.
Al cierre del periodo de presentación de ofertas, se remitirá un correo electrónico para notificar al ofertante ganador que su oferta ha sido la mejor y por lo tanto, la seleccionada, adjuntando toda la documentación legal de la propiedad.
Se solicitará que se acredite la siguiente documentación:

Personas Físicas:

- Documentación que acredite los fondos según Declaración Responsable cumplimentada y firmada.
- Si actúa en representación de un tercero, poderes de representación.
  *Si no ha hecho visita física ni virtual se concertará una videoconferencia con el ofertante para realizar una grabación en el que portará Documento de identificación.

Personas jurídicas:

- CIF y Escritura de constitución.
- Escritura pública donde consten las facultades del representante legal.
- Documento Nacional de Identidad del representante legal, o copia del pasaporte si el representante legal no está domiciliado en España.
- Acta de titularidad real
- Ficha KYC junto con el esquema societario debidamente cumplimentado y firmado
- Factura de servicios o cualquier otro documento que evidencie el lugar donde conste el domicilio social de la persona jurídica. (solo para personas jurídicas extranjeras)
- Documentación que acredite los fondos según Declaración Responsable cumplimentada y firmada.

  *Si no ha hecho visita física ni virtual se concertará una videoconferencia con el representante legal de la persona jurídica para realizar una grabación en el que portará Documento de identificación.

  Esta documentación se solicita ya que tanto el vendedor como S4LES son sujetos obligados por la Ley sobre Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, por lo que la documentación que solicitamos es confidencial y con el único objetivo de cumplir con la normativa establecida.

En dicha comunicación, se procederá a informar de la fecha de formalización acordada, así como el notario recomendado, de acuerdo con los términos y condiciones.

PAGO DEL PRECIO Y FORMALIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

La escritura pública de compraventa se formalizará ante el Notario y en la fecha que se acuerde entre el mejor postor y el representante de la Propiedad subscribiéndose antes de 60 días a contar a partir de la fecha de adjudicación de la misma al postor, salvo imprevistos por causa justificada.

La finca descrita se enajenará como cuerpo cierto, manifestando el comprador conocer y aceptar la situación física, jurídica, urbanística y registral del inmueble que adquiere.
La vivienda se vende libre de cargas y gravámenes.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles de cada finca registral correspondiente al año en que se proceda a la formalización de la escritura, será prorrateado entre el comprador (adjudicatario) y el vendedor (la propiedad), en proporción al tiempo en que cada uno de ellos sea titular del inmueble en dicho ejercicio.

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa de la vivienda y del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, incluidos los de inscripción en el Registro de la Propiedad serán por cuenta del comprador.

En cuanto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será de cuenta y cargo de la parte vendedora.

A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el RD 515/1989, se hace constar que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

En el acto de la firma de la escritura pública de compraventa, el comprador deberá hacer efectivo el importe de la adjudicación, deduciendo la cantidad entregada anteriormente en concepto de depósito para tomar parte en el proceso de oferta, mediante entrega de cheque bancario nominativo.

En el caso de que la escritura pública de compraventa no se otorgará en la fecha, lugar y hora designada por causa imputable al adjudicatario (salvo imprevistos por causa justificada y aceptada por la Propiedad), se considerará que desiste de su interés en adquirir la finca adjudicada, con pérdida del depósito como indemnización de daños y perjuicios.

SUSPENSIÓN O DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE OFERTA.

La publicación de la vivienda se hará de forma online, a través de la página web de S4les.
En caso de que se acordara la suspensión o desistimiento del procedimiento, los ofertantes tendrán derecho a retirar sus ofertas sin que incurran en responsabilidad alguna, así como a la devolución del depósito.

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMPRAVENTA.

La competencia para el conocimiento de las acciones derivadas del presente Contrato corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Córdoba, aunque en caso de discrepancias, previamente ambas partes deben intentar encontrar y proponer a la otra un árbitro aceptable por ambas con el propósito de evitar litigios.

ANEXO I

DOCUMENTO DE OFERTA

En_____, a _____ de _____ de 20__.

D./Dª _____, con NIF número _____, mayor de edad, con nacionalidad _____, domiciliado en _____, en propio nombre y derecho / en representación de (táchese lo que NO PROCEDA) _____ , estando interesado en la Propiedad:

Descripción del Inmueble: *Vivienda unifamiliar aislada de 581 m2 construidos en parcela de 1700 m2, que consta de sótano (235.57 m2), planta baja (209.46 m2) y planta primera (136.15 m2), jardines y piscina.*

Presento oferta de _____ euros (_____€) por el inmueble anteriormente descrito, en los términos y condiciones que se especifican en el Pliego de Condiciones al que he tenido acceso previamente, cuyas cláusulas declaro conocer y expresamente aceptar.

**La propiedad no puede venderse por menos del Precio Mínimo de venta establecido en _____€. Este importe será la oferta más baja que puede hacerse por el inmueble. El incremento de las ofertas por defecto es de 25.000€. Esto significa que es el incremento mínimo que se puede hacer y sólo se admitirán ofertas de múltiplos de 50.000€. (25.000€, 50.000€, 75.000€…). De haber presentado varias ofertas, será la última y más elevada, la que se tendrá en consideración, dejando esta última sin validez a las precedentes.*

Para participar en la subasta he transferido la cantidad de _____euros (_____€) a favor de:

TITULAR : INTERNATIONAL PROJECTS ONYX SPAIN S.L.
NIF B-56.091.473
BANCO SANTANDER
IBAN - ES44 0049 0986 9825 1141 0314
SWIFT CODE: BSCHESMMXXX

CONCEPTO: Depósito oferta Villa Onyx Flamingos – Nombre completo ofertante

En el caso ser la oferta ganadora, este importe se descontará del precio final de venta. De no ser la oferta ganadora, este depósito le será reembolsado íntegramente, no teniendo las partes nada más que reclamarse.

Por la presente, D./Dª _____, se compromete a proporcionar, si resultara ganador de la propiedad con la oferta presentada, toda la documentación e información para acreditar el origen lícito de los fondos para el pago de la operación, así como de la identificación de los titulares reales conforme a la ley 10/2010, en el Real Decreto 304/2014.De forma expresa, el ofertante manifiesta que los fondos con los que hace frente al referido pago no son resultado de ninguna de las actividades a las que se refiere el artículo 1.2 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, procedo a la firma de este Documento en el lugar y la fecha que encabezan este documento,