

EMUVILOJA S.A.

PLIEGO DE CONDICIONES QUE RIGEN EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL DERECHO DE CESIÓN DE USO DE PLAZAS DE GARAJE EN EL APARCAMIENTO DEL EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES SITO EN AVENIDA RAFAEL PEREZ DEL ALAMO.

I.- OBJETO.-

Es objeto del presente la regulación del procedimiento para la cesión de uso de plazas de aparcamiento, en el edificio de aparcamiento de vehículos de tres plantas en semisótano, que actualmente construye EMUVILOJA S.A., en la avenida Rafael Pérez del Álamo de Loja; conforme al proyecto técnico redactado por el arquitecto D. Francisco Alcón García de la Serrana, aprobado por el Ayuntamiento de Loja, mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de 2 de noviembre de 2006.

II- DURACIÓN DEL DERECHO DE USO.-

El plazo máximo durante el que se cede el derecho de uso de las plazas de aparcamiento es setenta años, sin que pueda exceder del plazo de duración de la concesión demanial que tiene EMUVILOJA.

El cómputo de vigencia se contará desde el día siguiente al de la puesta en servicio del estacionamiento. Esta fecha será comunicada formalmente a todos los que resulten ser adjudicatarios del derecho de uso de una plaza de garaje.

Este plazo de duración de la cesión de derecho de uso se reducirá en los casos en los que las mismas se adjudiquen con posterioridad a la puesta en servicio del estacionamiento, a fin de que todas las cesiones de derecho de uso tengan la misma fecha de finalización.

III.- PRECIO DEL DERECHO DE CESIÓN DE USO.-

El precio de adjudicación de la plaza será de 15.000,00 €, (quince mil euros), más los tributos que legalmente le correspondan.

El precio estará vigente hasta que se cumpla una anualidad desde la puesta en servicio del estacionamiento.

En el caso de que quedaran plazas libres a partir de esa fecha y hasta la fecha de la adjudicación de la plaza este precio se actualizará con el IPC estatal acumulado de los años completos transcurridos desde el inicio de la concesión hasta el mes anterior al de la adjudicación, y reducido en proporción a los años de la concesión ya transcurridos.

IV.- PUBLICIDAD E INFORMACIÓN.-

EMUVILOJA SA, publicará un anuncio señalando las condiciones de este pliego y el plazo de inscripción para concurrir a la adjudicación de uso de las plazas del

estacionamiento.

El anuncio se publicará en un periódico y demás medios de difusión local, en el tablón de anuncios de la Casa consistorial, así como en la página web del Ayuntamiento

V.- PRESENTACION DE SOLICITUDES.-

Los interesados presentarán solicitud, así como el justificante de ingreso de 300,00 € en la cuenta bancaria que a tal efecto establezca EMUVILOJA S.A., como entrega inicial del precio final de la cesión de uso de la plaza de garaje. Dicha documentación se presentará en la oficina de EMUVILOJA S.A., Plaza Padre Jiménez Campaña nº 2 de Loja, (Granada).

IV.- FORMA DE ADJUDICACIÓN.-

El orden de elección de la plaza de garaje se fijará en base al de presentación de la solicitud. No obstante, si la demanda supera a la oferta de aparcamientos, en el plazo de un mes a partir de la fecha inicial de publicación, se realizará la adjudicación por sorteo público.

En el caso de que hubiera que celebrar sorteo, a quienes no resultasen adjudicatarios se les devolverá de inmediato el importe de 300 € ingresados en concepto de garantía.

V.- ELECCION DE PLAZAS Y CONTRATO DE RESERVA.

Realizada la elección de la plaza, los adjudicatarios suscribirán con EMUVILOJA SA el contrato de reserva de una plaza, que deberá suscribir en el plazo máximo de un mes.

La formalización de este contrato dará derecho al adjudicatario a una/as plaza/as de garaje en el Edificio de Usos Múltiples. Como contrapartida, esta formalización le generará la obligación de realizar los desembolsos económicos que a continuación se estipulan, como pago a cuenta del importe total de la plaza:

30% a la firma del contrato de reserva

15 mensualidades previas a la entrega de la plaza de 180€

Resto del importe tras la adjudicación de la concesión y previamente a su formalización.

Para la construcción del edificio EMUVILOJA SA, ha contraído un préstamo con garantía hipotecaria, correspondiendo a cada plaza de garaje la cantidad de 7.500,00€ de principal.

En caso de que el concesionario decida subrogarse al préstamo podrá optar entre:

Interés variable semestralmente, utilizando como referencia el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de las Cajas, publicado en el BOE por el Banco de España el mes anterior en el que tenga lugar la subrogación. A dicho referencial, sin efectuar conversión alguna, se le añadirá

un MARGEN diferencial de 0,50 puntos porcentuales.

En cualquier caso, la Caja tendrá derecho a exigir y la parte prestataria vendrá obligada a satisfacer intereses, como mínimo, al tipo de 4,60% nominal anual, y un máximo del 14% nominal anual, cualquiera que sea la variación que se produzca.

Interés Variable semestralmente, utilizando como referencia el tipo medio al que se ofrezcan depósitos interbancarios en “Euros” a plazo de un año que publique en el BOE el Banco de España el mes anterior en el que tenga lugar la subrogación. Dicho referencial, sin efectuar conversión alguna, se le añadirá un MARGEN diferencial de 1,50 puntos porcentuales. En cualquier caso, la Caja tendrá derecho a exigir y la parte prestataria vendrá obligada a satisfacer intereses, como mínimo, al tipo del 4,60% nominal anual, y un máximo del 14% nominal anual.

La liquidación de intereses se efectuará MESES vencidos durante el periodo de amortización.

VI.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.

La formalización del contrato convertirá a todos los efectos al adjudicatario en titular de un derecho de uso y disfrute sobre la plaza de garaje, el contrato se formalizará en escritura pública.

Si el adjudicatario, por negarse a firmar el contrato, o por no abonar el importe total del precio del derecho de uso, renuncia al mismo, EMUVILOJA SA revocará la adjudicación y le devolverá el importe de los plazos abonados a cuenta; una vez deducido en concepto de indemnización el 30% de las cantidades entregadas.

No se entenderá por renuncia el incumplimiento sobrevenido por:
Cambio de residencia o trabajo
No disponer de vehículo
Fallecimiento del adjudicatario.

VII.- LISTA DE ESPERA

A partir de la formalización de los contratos, con las peticiones de plaza que no resulten adjudicatarias, así como con las que con posterioridad se vayan produciendo a lo largo de la concesión, se confeccionará una lista de espera para optar a su adjudicación posterior conforme al orden de prioridad señalado. Este orden de prioridad prevalecerá a la fecha de solicitud de plaza.

VIII.- TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE USO

El adjudicatario podrá transmitir su derecho de uso y disfrute sobre las plazas de su titularidad, subrogándose el adquirente en los derechos y obligaciones del cedente.

IX.- PRECIO DE ADJUDICACION Y DE LAS TRANSMISIONES DE LAS PLAZAS.

El precio de adjudicación de la plaza será de 15.000,00 € más tributos que legalmente le correspondan.

El precio estará vigente hasta que se cumpla una anualidad desde la puesta en servicio del estacionamiento.

En el caso de que quedaran plazas libres a partir de esa fecha y hasta la fecha de la adjudicación de la plaza este precio se actualizará con el IPC estatal acumulado de los años completos transcurridos desde el inicio de la concesión hasta el mes anterior al de la adjudicación, y reducido en proporción a los años de la concesión ya transcurridos.

X.- COMUNIDAD DE USUARIOS

En fecha inmediatamente anterior a la prevista para la puesta en servicio del aparcamiento, EMUVILOJA SA, convocará a los titulares de derechos de uso de las plazas de garaje, quienes quedarán obligados a partir de ese momento a constituir formalmente, en el plazo de un mes, la “COMUNIDAD DE USUARIOS DEL APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS DEL EDIFICIO DE USOS MULTIPLES AVDA RAFAEL PEREZ DEL ALAMO”.

La Comunidad de Usuarios, una vez constituida, nombrará a sus órganos de gobierno quienes ostentarán la representación de la comunidad para ejercer las acciones y suscribir los contratos que sean necesarios. Asimismo, aprobará los Estatutos o Reglamentos por el que se regirá la Comunidad, sobre la base del régimen contemplado en la ley de propiedad Horizontal, no pudiendo contener los mismos cláusula alguna que contradiga las prescripciones establecidas en los pliegos y demás documentos que constituyan el contenido de la concesión. Estos serán remitidos a EMUVILOJA SA quien deberá dar su conformidad para su validez definitiva.

La Comunidad de Usuarios aprobará anualmente el Presupuesto de Gastos del establecimiento y la cuota mensual de mantenimiento.

No obstante hasta tanto sea aprobado el primer presupuesto de la Comunidad, EMUVILOJA SA establecerá una cuota mensual “a cuenta”

El incumplimiento de sus deberes por la Comunidad de Usuarios será considerado una infracción grave.

XI.- OBLIGACIONES GENERALES DEL USUARIO

El usuario está obligado a:

El usuario con la entrega de la plaza de garaje quedará integrado en la Comunidad de Usuarios del estacionamiento subterráneo.

Cumplir todas las disposiciones que el usuario y/o los órganos de gobierno de la comunidad de usuarios establezcan.

Abonar entre otros los siguientes conceptos:

Inicialmente el precio de la concesión según las estipulaciones establecidas.

Los gastos ocasionados con motivo de la preparación y formalización del contrato y de todos aquellos documentos públicos que deban suscribir.

Además, el usuario está obligado a contribuir mensualmente a los gastos de Comunidad del aparcamiento con arreglo a la cuota de participación que le corresponda a cada plaza de garaje y desde la fecha de puesta en servicio del aparcamiento dichos gastos de comunidad incluirán entre otros:

Los de conservación, mantenimiento y reparación del edificio y las instalaciones. (Rampas de acceso y salida, puertas automáticas, puerta y escaleras peatonales de acceso, calles de circulación, espacios de maniobra, sistemas de detección y prevención de incendios, ventiladores, conducciones de sistema de aireación...)

Los de suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras y aguas residuales.

Los administrativos y los de personal de servicio y mantenimiento.

Los seguros del aparcamiento

Todos los tributos y precios públicos municipales y estatales, actuales y futuros, que recaigan sobre el estacionamiento, tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el de reserva de aparcamiento para vehículos en bienes de dominio público municipal (vado) y otros.

En definitiva todos los gastos por los elementos y servicios comunes de los garajes.

Permitir en cualquier momento, la inspección técnica y el control directo de EMUVILOJA SA de su plaza de garaje a fin de garantizar la correcta ejecución de las obras y de la aplicación de las normas estipuladas.

Reconocer y acatar la facultad de EMUVILOJA S.A. de modificar el contrato por razones de interés público.

XII.- SEGUROS DE COMUNIDAD Y PARTICULARES.

Previamente a la puesta en servicio del estacionamiento de la Comunidad de Usuarios deberá suscribir una Póliza que cubra a todo riesgo durante el tiempo de la concesión los inmuebles e instalaciones pertinentes a los elementos comunes del estacionamiento, si bien podrá cubrir también todas y cada una de las plazas de garaje, en cuyo caso se liberará a los usuarios de suscribir seguros individuales.

EMUVILOJA SA, será el beneficiario de las pólizas de seguro, y deberán suscribirse por un capital no inferior al valor de los estacionamientos, asumiendo el pago de las primas.

XIII.- DERECHOS GENERALES DEL USUARIO.

El usuario tiene derecho:

Al uso y disfrute de los bienes e instalaciones durante el periodo que dura la cesión del derecho de uso.

A la transmisión de la plaza

A la protección jurídica por parte de EMUVILOJA SA a fin de que sea respetado frente a todos en su condición de usuario, a fin de impedir o hacer cesar cualquier perturbación en el pacífico disfrute de la plaza de garaje.

Asimismo, si como consecuencia de la finalización de un futuro expediente de desafectación de dominio público, el edificio pasara a propiedad de EMUVILOJA S.A., el usuario podrá ejercer un derecho de opción de compra. Este derecho de opción de compra podrá ejercerse en el plazo de seis meses desde la recepción por cada uno de los interesados de la comunicación de apertura del plazo de ejercicio del derecho de opción de compra. En el caso de no ejercerse en dicho plazo, decae el derecho de opción de

compra revirtiendo la plaza, una vez finalizado el plazo de la cesión del derecho de uso a EMUVILOJA S.A.

El precio de la opción de compra será de un euro, para los usuarios con contrato de cesión de 70 años de duración. Para los que, por haber adquirido su derecho de uso de la plaza posteriormente, hubieran tenido la reducción del precio regulada en la cláusula III, el precio de la opción de compra será el equivalente a la reducción disfrutada, actualizado con el IPC estatal acumulado de los años completos transcurridos desde el inicio del contrato hasta el mes anterior a la opción de compra.

XIV.- LIMITACIONES AL USO Y DISFRUTE DE LAS PLAZAS.

El uso y disfrute de las plazas de garaje se atenderá a las siguientes normas:

Las plazas de garaje, serán destinadas a la guarda de vehículos automóviles ligeros (coches, motocicletas, ciclomotores, furgonetas..) prohibiéndose destinarla a cualquier otro fin.

La plaza de garaje no podrá modificarse, dividiéndola en dos o más, o agregándole otra para formar una plaza nueva.

Sobre la plaza de garaje no podrán realizarse obras que modifiquen su configuración, sus instalaciones o servicios.

Queda totalmente prohibido el destino de las plazas de garaje a la guarda de animales, aún domésticos, de cualquier especie.

No se podrán almacenar carburantes, ni combustibles de cualquier tipo (gasolina, gas-oil, fuel-oil, etc.)

Queda prohibida la guarda en un mismo garaje de vehículos que utilicen carburantes de un punto de inflamación de menos de 55°C, con eléctricos de gasógeno que puedan provocar la inflamación de aquél.

Queda prohibido guardar bombonas de gas butano, propano o de cualquier tipo de gas inflamable.

Está prohibido el lavado de coches tanto dentro como fuera de cada plaza de garaje

Los elementos comunes deben estar siempre libres de toda clase de objetos, sean de la clase que sean, salvo los colocados por acuerdo de la Junta.

XV.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

Las infracciones que cometa el usuario podrán ser clasificadas como muy graves, graves y leves.

Infracciones muy graves:

La realización de obras que modifiquen su configuración, sus instalaciones o servicios.

El almacenar en la plaza carburantes, combustibles o productos inflamables y peligrosos

La acumulación o reiteración de tres infracciones graves cometidas en el transcurso de dos años.

Infracciones Graves:

Destinar la plaza de garaje a otro fin diferente al autorizado
No atender a los requerimientos que le realice EMUVILOJA SA
No efectuar el pago de las obligaciones económicas para con la comunidad de Usuarios en las fechas determinadas por este órgano
La comisión de tres infracciones leves en un año

Infracciones Leves:

La negligencia o descuido inexcusable en el cumplimiento de sus obligaciones.
El lavado de coches tanto dentro como fuera de cada plaza de garaje
No atender a los requerimientos que realicen los Órganos de Gobierno o la Administración del estacionamiento
No mantener su plaza de garaje y/o las instalaciones comunes en buen estado de conservación, policía y limpieza.
Obstaculizar los elementos comunes del estacionamiento con cualquier clase de objeto sin autorización de la Junta.
Destinar la plaza de garaje a la guarda de animales, aún domésticos, de cualquier especie
El incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones establecidas para el usuario en el presente pliego de condiciones y demás normas que regulan la presente concesión, y que no se hayan señalado antes.

Sanciones: La comisión de infracciones conllevará la imposición por parte de EMUVILOJA SA de las siguientes sanciones:

Las infracciones leves se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de hasta 90 Euros.

Las infracciones graves, se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de 91 a 180€

Las infracciones muy graves se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de 181 a 300 € sin perjuicio de las responsabilidades o consecuencias en la relación jurídica que pueden derivarse de tales hechos.

La aplicación de sanciones no excluye la indemnización de daños y perjuicios a que pueda tener derecho EMUVILOJA SA.

XVI.- PRERROGATIVAS Y DERECHOS DE EMUVILOJA S.A.

EMUVILOJA ostentará las siguientes prerrogativas y derechos:

Interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento

Modificar los contratos por razones de interés público debidamente justificadas

Acordar la resolución del contrato

Establecer los precios máximos de las plazas de aparcamiento

Sancionar a los usuarios por las infracciones cometidas

EMUVILOJA dará conformidad a los Estatutos o Reglamentos de la Comunidad o entidad de usuarios que se constituya, no pudiendo contener los mismos cláusula alguna que contradiga las prescripciones establecidas a través de los pliegos y demás documentos que constituyan el contenido de la concesión.

XVII.- TRIBUTOS, GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.-

Serán de cuenta del adjudicatario la totalidad de los gastos notariales y registrales que provoquen la formalización de la cesión de uso; y, en su caso, el ejercicio de la opción de compra.

En cuanto a los tributos que gravan la operación jurídica serán de cuenta de las partes con arreglo a lo establecido en la legalidad vigente.

XVIII.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

EMUVILOJA S.A. se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego.

El presente pliego se rige en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por las normas de derecho privado. En su virtud, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan.

Las partes, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, expresamente se someten a los juzgados y tribunales que tengan sede en Loja.

El presente pliego ha sido aprobado por el Consejo de Administración de EMUVILOJA S.A., con fecha __ de _____ de 2007.

Loja a __ de _____ de 2007

Carlos Martínez García
Gerente de EMUVILOJA S.A.