

## **Expediente 2021/EXC/011**

### **Comercialización de productos inmobiliarios gestionados por PIMESA (parcelas, locales comerciales, oficinas, viviendas y plazas de garaje).**

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

PIMESA es una sociedad mercantil local, cuyo capital social pertenece íntegramente al Ajuntament d'Elx, constituida el 5 de enero de 1990 como un instrumento de gestión directa de competencias municipales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2.A).d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

PIMESA es una sociedad anónima unipersonal pública, constituida por un único socio, el Ajuntament d'Elx, siéndole de aplicación lo dispuesto para este tipo de sociedades en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

PIMESA forma parte del sector público del Ajuntament d'Elx y tiene la consideración de poder adjudicador que no reúne la condición de Administración Pública, a los efectos de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

#### **Antecedentes**

Hasta la fecha PIMESA viene comercializando sus productos inmobiliarios a través de distintas Convocatorias Públicas aprobadas a lo largo de los años, en sus correspondientes Pliegos de Condiciones.

No obstante, con el objetivo de ampliar los principios generales de publicidad, transparencia, libre concurrencia y objetividad para las personas interesadas en concurrir a los productos inmobiliarios de la Sociedad y tratando de unificar, simplificar, regular y normalizar los procesos de comercialización de distintos productos inmobiliarios promovidos o gestionados por PIMESA se ha elaborado el nuevo Pliego de Condiciones.

Se integran en el mismo las anteriores Convocatorias Públicas aprobadas para la comercialización de parcelas, locales comerciales, oficinas, viviendas y plazas de garaje que se relacionan:

- Convocatoria Pública de venta de parcelas en Elche Parque Empresarial.
- Convocatoria Pública de venta de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje del Centro de Negocios "Bulevar Parque".
- Convocatoria Pública de venta de locales comerciales en el Barrio de El Toscar, Barrio de Altabix y Barrio de El Pla.
- Convocatoria Pública para la comercialización en régimen de alquiler con opción de compra de locales comerciales de las promociones de viviendas finalizadas y locales comerciales, oficinas y plazas del Centro de Negocios "Bulevar Parque".

- Convocatoria Pública para la comercialización en régimen de venta de las viviendas protegidas del Edificio "La Magrana".
- Convocatoria Pública para la comercialización en régimen de alquiler con opción de compra de las viviendas protegidas del Edificio "La Magrana".
- Convocatoria Pública para la comercialización en régimen de venta con precio aplazado de plazas de garaje no vinculadas de promociones de vivienda.
- Convocatoria Pública para la comercialización en régimen de alquiler con opción de compra de plazas de garaje no vinculadas en promociones de viviendas finalizadas.

Por tanto, a partir de la fecha de la aprobación del nuevo Pliego de Condiciones quedan sin efecto las referidas Convocatorias Públicas.

El Consejo de Administración de PIMESA, con fecha 29 de marzo de 2021, acordó aprobar la Convocatoria Pública y el Pliego de Condiciones redactado para la comercialización de productos inmobiliarios (parcelas, locales comerciales, viviendas y oficinas).

### **Naturaleza jurídica de PIMESA y régimen patrimonial aplicable**

---

La naturaleza jurídica de PIMESA y el régimen patrimonial aplicable se detalla pormenorizadamente en el Informe Jurídico que forma parte del Expediente de comercialización de productos inmobiliarios gestionados por PIMESA (parcelas, locales comerciales, oficinas, viviendas y plazas de garaje).

### **Procedimiento de adjudicación**

---

Para la adjudicación a realizar se sigue el procedimiento de concurso, al tratarse de bienes inmuebles adecuados para ser vendidos o arrendados a terceros con objeto de favorecer una buena implementación de políticas públicas del Ajuntament d'Elx en materia de promoción de la actividad económica, promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, el estacionamiento de vehículos y la movilidad.

A estos efectos, el Consejo de Administración fija en el Pliego de Condiciones los criterios que deberán tomarse en cuenta en el concurso y su ponderación.

### **Órgano de adjudicación**

---

El órgano competente para la adjudicación de los inmuebles objeto de comercialización es el Consejo de Administración de PIMESA.

El Consejo de Administración tiene la facultad para interpretar el Pliego de Condiciones, adjudicar los correspondientes contratos y ostenta las prerrogativas de interpretarlos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción al Pliego. Los acuerdos que a este respecto adopte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho de las personas solicitantes a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

## **Inmuebles objeto de comercialización**

---

Las superficies, unidades, precios y formas de pago de todos los bienes inmuebles (parcelas, locales comerciales, oficinas, viviendas y plazas de garaje) objeto de venta, arrendamiento y arrendamiento con opción de compra aparecen en el Título II del Pliego de Condiciones.

Las características de los inmuebles ofertados, planos, memorias de calidades, etc. se encuentran a disposición de las personas interesadas en la página web [www.pimesa.es](http://www.pimesa.es) y en las oficinas de PIMESA.

## **Comunicación de la Convocatoria Pública**

---

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa al presente Pliego de Condiciones, una vez aprobado el mismo por el Consejo de Administración de PIMESA se publicará en el Perfil del Contratante, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Además, con la finalidad de dar publicidad a la Convocatoria, el Pliego de Condiciones para la Comercialización se publicará en la página web de la empresa municipal PIMESA ([www.pimesa.es](http://www.pimesa.es)).

## **Fases para la presentación de solicitudes**

---

Se establecen dos periodos para la presentación de las solicitudes:

1. Fase inicial:

El plazo inicial para la presentación de solicitudes será de **quince días naturales** contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio de la Convocatoria en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

2. Con posterioridad a la fase inicial:

Si una vez cerrado el plazo inicial de presentación de solicitudes y completado el proceso de adjudicación quedasen disponibles inmuebles pendientes de adjudicar, se podrán presentar nuevas solicitudes por parte de las personas físicas o jurídicas interesadas, que podrán ser objeto de sucesivas adjudicaciones por parte del Consejo de Administración.

## **Criterios de adjudicación**

---

En caso de concurrencia competitiva de demanda de algún inmueble objeto de comercialización por varias personas solicitantes que cumplan con las condiciones necesarias para concurrir a la Convocatoria Pública aprobada por PIMESA, los criterios de adjudicación de cada tipología de inmueble, aplicados por orden, son los siguientes:

### **Parcelas, locales comerciales y/o oficinas**

1. En primer lugar, tendrán preferencia las solicitudes interesadas en la adquisición de los inmuebles respecto a las interesadas en su arrendamiento.

2. En segundo lugar, se deberá valorar la forma de pago ofertada, siendo mejor valoradas las ofertas que se acojan a la modalidad de pago al contado, y seguidamente, entre las de pago aplazado, las que tengan menor períodos de aplazamiento, menor cantidad aplazada y mayor número de pagos a realizar durante el año.
3. Se priorizará la mejor justificación de la descripción de la actividad a desarrollar y la mejor acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica y profesional de las actividades profesionales o empresariales.

### **Viviendas**

1. Tendrán preferencia las solicitudes interesadas en la adquisición de los inmuebles respecto a las interesadas en su arrendamiento.

### **Plazas de garaje**

1. En primer lugar, tendrán preferencia las solicitudes interesadas en la adquisición de los inmuebles respecto a las interesadas en su arrendamiento.
2. En segundo lugar, se deberá valorar la forma de pago ofertada, siendo mejor valoradas las ofertas que se acojan a la modalidad de pago al contado, y seguidamente, entre las de pago aplazado, las que tengan menor períodos de aplazamiento, menor cantidad aplazada y mayor número de pagos a realizar durante el año.

### **Criterios de desempate**

---

Cuando tras la aplicación de los citados criterios de adjudicación se produzca un empate entre varias personas solicitantes, éste se resolverá mediante la realización de un sorteo.

La Gerencia de PIMESA