

**INSTRUCCIONES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MEDIACIÓN PARA LA
VENTA DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS Y MOBILIARIOS PROPIEDAD DE GESTIÓN
URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S. A.**

ÍNDICE

Introducción

- 1) OBJETO
- 2) REQUISITOS GENERALES
- 3) LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE ALTA
- 4) DOCUMENTACIÓN A APORTAR
- 5) PROTOCOLO DE ACTUACIÓN Y RELACIONES CON GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S. A.
- 6) HONORARIOS
- 7) PUBLICIDAD
- 8) BIENES EXCLUIDOS DE LA COLABORACIÓN
- 9) DURACIÓN DE LA RELACIÓN DE MEDIACIÓN.
- 10) SOMETIMIENTO A LAS INSTRUCCIONES.

A N E X O S

Anexo nº I.-	SOLICITUD DE ALTA
Anexo nº II.1.-	DATOS GENERALES DEL MEDIADOR (PERSONA JURÍDICA)
Anexo nº II.2.-	DATOS GENERALES DEL MEDIADOR (PERSONA FÍSICA)
Anexo nº III.-	MODELO DE SOLICITUD DE MEDIACIÓN (PERSONA FÍSICA)

Introducción

Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S. A. (en adelante Gestur Tenerife) es una empresa del Sector Público del Gobierno de Canarias adscrita a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Su objeto social es, entre otros, la gestión, promoción y urbanización de suelo para su uso industrial o residencial, así como la construcción, arrendamiento y venta de las parcelas, naves industriales y/o locales comerciales resultantes.

Las actuaciones realizadas por Gestur Tenerife para la compra, venta, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos sobre bienes inmuebles, están sujetas al derecho privado.

No estando sujetas las actuaciones de mediación para la venta de bienes de su patrimonio o derecho público y considerando pertinente que a pesar de ello las mismas estén sujetas al principio de publicidad, concurrencia, transparencia, y confidencialidad, igualdad y no discriminación, se procede a su regulación a través de las presentes instrucciones, las cuales han sido aprobadas por el Consejo de Administración de Gestur Tenerife, acordando darle publicidad en el perfil del contratante.

La presente instrucción se pondrá a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de mediación quedando publicada en la página Web de Gestur Tenerife y en la página Web del Gobierno de Canarias (Contratación Pública-Perfil del Contratante) correspondiente al perfil de Gestur Tenerife.

PRIMERA.- OBJETO

El objeto de la presente instrucción es describir y fijar las condiciones generales que regirá la prestación de los servicios de mediación para la comercialización de los distintos productos inmobiliarios y mobiliarios propiedad de Gestur Tenerife con la finalidad de que ésta proceda a su venta y/o arrendamiento.

En esta prestación, Gestur Tenerife es la entidad contratante del servicio de mediación y la vendedora/arrendadora, el mediador es el sujeto que presta el servicio de comercialización de los productos inmobiliarios y mobiliarios y el interesado, adquiriente o arrendatario, el sujeto sobre el cual recaen las expectativas de venta o arrendamiento.

SEGUNDA.- REQUISITOS GENERALES

1. Ser persona física o jurídica con capacidad para contratar y sin vinculación directa a Gestur Tenerife ni con el interesado/adquiriente.
2. Disponer de oficina, instalaciones o domicilio en la C. A. de Canarias.
3. Que ejerzan una actividad profesional u objeto social que pueda estar vinculado o relacionado con el asesoramiento o intermediación inmobiliaria en un sentido amplio.
4. Que acredite el alta ante los organismos, administraciones públicas u oficina tributaria pertinente con actividad u objeto social relacionada en alguna forma con la intermediación o actividad inmobiliaria o mobiliaria.
5. Estar de alta como mediador habilitado a dicho efecto en Gestur Tenerife con los requisitos recogidos en la instrucción tercera.

TERCERA.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE ALTA

- 1.- Para el ejercicio de la mediación los interesados deberán presentar la solicitud de alta en las oficinas de Gestur Tenerife.
- 2.- Las solicitudes se presentarán de acuerdo con modelo anexo aportando la documentación exigida en la instrucción cuarta y supondrá el sometimiento a las presentes instrucciones.
- 3.- Recibidas las solicitudes y estudiadas por Gestur-Tenerife, S.A. ésta procederá a comunicar al interesado su conformidad y aceptación.

CUARTA.- DOCUMENTACIÓN A APORTAR

1. Si se trata de una **persona jurídica**, aportará los siguientes documentos:

- a) Datos generales de la Sociedad, según el modelo que figura en el **Anexo II.1.**
- b) Certificación del Registro Mercantil de la vigencia de la Sociedad.
- c) Fotocopia del poder notarial o certificación acreditativa de la persona que ostenta la representación legal de la empresa y de sus facultades.

2. Si se trata de una **persona física**, aportará los siguientes documentos:

- a) Datos generales tales como DNI, NIF, Alta de Autónomo, etc., según el modelo que figura en el **Anexo II.2.**

3. Además, **en ambos casos**, se aportará:

- a) El impreso de Solicitud de Alta, debidamente cumplimentado y suscrito por el solicitante, según modelo que figura en el **Anexo 1.**
- b) Justificante de la actividad profesional o social y su relación con la actividad mobiliaria/inmobiliaria.
- c) Acreditación de disponer de una oficina, domicilio o instalaciones en la C. A. de Canarias.

4.- La falta de aportación de la documentación antes relacionada impedirá el acceso al alta en la actividad de mediación.

Igualmente, Gestur Tenerife se reserva el derecho a impedir el alta, o en su caso, a dar de baja, a aquellas personas que no reúnan los requisitos de independencia, confianza y buena fe requerida para la prestación de la mediación, previa su notificación al interesado.

5.- Transcurridos cinco (5) días desde la presentación de la solicitud del Alta y la documentación adjunta comunicará al interesado su aceptación o no, asignándole desde ese momento un número identificativo como mediador de esta mercantil.

QUINTA.- PROTOCOLO DE ACTUACIÓN Y RELACIONES CON GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S. A.

a. Actuaciones previas:

- Una vez comunicada la aceptación del Alta, Gestur-Tenerife, S.A. procederá a incluir al mediador dentro del listado de intervinientes en las ventas de la entidad. Dicho listado será público mediante su inserción en la página Web de la entidad.
- El Alta no supondrá el otorgamiento de poderes o autorización, ni la concesión de ninguna exclusiva sobre los bienes propiedad de Gestur Tenerife ni la capacidad para representar a ésta última en ninguna actuación frente a terceros, no pudiendo participar en la conclusión de la compraventa que se realice.
- Gestur Tenerife facilitará a los mediadores información de las propiedades objeto de la colaboración, así como precio y condiciones de venta.
- El Mediador deberá respetar los precios y condiciones de la oferta del vendedor y no los modificará ni establecerá ningún compromiso adicional con los clientes.
- Los mediadores no dispondrán de llaves de los inmuebles, por lo que las visitas por parte del interesado/adquiriente se efectuarán conjuntamente con el personal del Departamento Comercial de Gestur Tenerife.

b. Contenido del Derecho de Mediación

- Mediante el derecho de mediación Gestur Tenerife reconoce un derecho preferente a un tercero, denominado mediador, para que realice las gestiones necesarias para la comercialización de los bienes propiedad de Gestur con posibles adquirientes.
- El derecho de preferencia sólo afectará a las gestiones realizadas entre los sujetos intervinientes sin que suponga exclusiva o reserva sobre los bienes propiedad de Gestur-Tenerife, S.A., de forma que la propietaria podrá comercializar el arrendamiento o la venta de sus bienes por si misma.
- El Mediador queda autorizado para la búsqueda de clientes (a nivel nacional e internacional) interesados en el arrendamiento o compra de los bienes muebles e inmuebles que se identifiquen por Gestur-Tenerife, S.A.
- Únicamente en el supuesto de que, en desarrollo de las actuaciones de mediación, se culmine la venta, alquiler o alquiler con opción de compra de un inmueble, el mediador tendrá derecho a percibir honorarios por los servicios prestados de acuerdo con lo recogido en estas instrucciones.

- La Gerencia de Gestur Tenerife se reserva la facultad de excluir cualquier bien objeto de venta de la relación de bienes disponibles.

c. Desarrollo de las Relaciones con Gestur Tenerife

- Aportada por Gestur Tenerife la relación de bienes objeto de venta o arrendamiento, los mediadores ejecutarán las gestiones de comercialización por su cuenta y cargo atendiendo a lo dispuesto en la presente instrucción.
- Cuando a través de sus gestiones de comercialización, un mediador considere que tiene un adquirente potencial, lo notificará a Gestur Tenerife con la finalidad de que ésta le otorgue y reconozca el derecho de mediación en exclusiva con el posible adquirente.
- El mediador deberá formalizar la notificación conforme Anexo III, mediante correo electrónico, aportando en todo caso los siguientes datos:
 - .- Datos del mediador (Nombre, CIF/ DNI, Número de identificación).
 - .- Datos del interesado/cliente (Nombre, CIF/DNI) y su conformidad.
 - .- Datos de los bienes muebles o inmuebles (debidamente identificados).
- Los datos aportados por el mediador en ejercicio del derecho de mediación serán confidenciales. La mediación sólo tendrá vigencia y validez entre el mediador, el adquirente interesado y Gestur Tenerife.
- Contra la recepción del documento de notificación solicitando la exclusiva por parte del mediador, Gestur-Tenerife, S.A. realizará un control previo para determinar la exactitud y no concurrencia de mediadores respecto al mismo interesado y el mismo bien.
- Corresponderá en todo caso a Gestur-Tenerife, S.A. determinar y negociar el precio y las condiciones de venta o alquiler del bien con el adquirente interesado, pudiendo delegar estas funciones en el mediador si así lo estimara oportuno, sin que dicha delegación implique la percepción de honorarios distintos a los recogidos en las presentes instrucciones.
- Tanto Gestur Tenerife como el mediador colaborarán para la consecución del buen fin de la operación.
- En el supuesto de que distintos mediadores soliciten un derecho de preferencia sobre un mismo adquirente, Gestur Tenerife dará preferencia al primero que lo haya solicitado. Cuando concurren de manera simultánea, pondrá en conocimiento de dicha situación a los mediadores afectados para que designen un único

mediador dentro del plazo que se acuerde. En caso contrario, Gestur Tenerife se reserva el derecho de dirigirse al interesado adquirente con el mismo fin. De no solventarse dicha situación se podrá cancelar el derecho de mediación.

- Gestur Tenerife podrá requerir información al mediador en cualquier momento sobre la comercialización y, en su caso, de la posible culminación de la operación de venta e igualmente, informando y facilitando sugerencias que faciliten la comercialización, haciendo indicaciones de las dificultades que existen en las ventas, etc.
- Los mediadores no tomarán, bajo ningún concepto, cantidades a cuenta de los adquirentes/interesados.

d. Venta o Arrendamiento.

- En el supuesto de que la mediación tenga éxito y el adquirente interesado manifieste su voluntad de formalizar la compra en las condiciones acordadas, las partes intervinientes acordarán con Gestur Tenerife día y hora para la firma del documento/escritura de venta, cesando las actuaciones de mediación.
- En el supuesto de que de manera individual concurren distintos adquirentes para la formalización de una compra/o alquiler sobre un mismo bien, si las condiciones económicas o financieras de la venta son análogas, Gestur Tenerife otorgará preferencia a dichas solicitudes por orden de prelación temporal atendiendo a la fecha del documento de solicitud de mediación.
- En el supuesto de que alguno de los adquirentes ofrezca mejores condiciones económicas, financieras o más beneficiosas para Gestur-Tenerife, S.A. (venta frente arrendamiento), la operación se podrá culminar con éste último sin necesidad de respetar las reglas de preferencia antes expuestas, salvo mejora de la oferta presentada por alguno de los adquirentes concurrentes.
- El mediador se abstendrá de realizar otros cobros por cualesquiera conceptos relacionados con la mediación al adquirente/comprador.

SEXTA.- HONORARIOS

1.- Los honorarios a facturar se calcularán sobre el precio de la venta o arrendamiento, esto es, sin incluir IGIC, Impuestos, Tasas u otros gastos.

2.- Los honorarios se fijarán individualmente para cada bien de la siguiente forma:

a) Operaciones de venta:

Se devengará hasta un tres (3%) por ciento sobre el precio de venta de cada transacción. Dicha cantidad no supondrá para el adquiriente/comprador incremento sobre el precio de venta.

-Venta en un solo acto; Cuando se formalice la venta mediante la formalización de la escritura de Compraventa, Gestur Tenerife abonará al mediador los servicios prestados mediante talón/cheque a ingresar en la cuenta del mediador, previa entrega de factura debidamente conformada.

- Venta con precio aplazado; los honorarios sólo se devengarán tras el otorgamiento del correspondiente contrato y el cobro efectivo de al menos el veinte (20) por ciento del precio por Gestur Tenerife, abonándose seguidamente al mediador los honorarios mediando la presentación de la correspondiente factura.

b) Operaciones de alquiler:

- Se abonará -en concepto de honorarios- la cantidad de una (1) mensualidad, por el otorgamiento del contrato de arrendamiento.
- En los supuestos en los que exista carencia en el cobro de las rentas al cliente, el abono de los honorarios al mediador se efectuará una vez finalizado dicho periodo de carencia y cobradas por Gestur Tenerife la primera mensualidad de alquiler.
- Los honorarios por los arrendamientos por un plazo inferior a un año serán acordados de forma individualizada entre el mediador y Gestur-Tenerife, S.A.
- En los arrendamientos en los que se pacte una renta progresiva, los honorarios serán el equivalente a la mensualidad media del primer año de duración.

SEPTIMA. PUBLICIDAD

- Cualquier acción comercial, mailing, publicidad estática o en prensa, folletos, etc. deberá realizarse bajo el cumplimiento de los buenos usos, respetando la imagen de la empresa.
- No se podrá imputar a Gestur Tenerife gasto alguno por las actuaciones realizadas por el mediador en relación con la comercialización de bienes sujetos a la mediación.

OCTAVA. BIENES EXCLUIDOS DE LA COLABORACIÓN

Gestur Tenerife podrá reservarse, para su comercialización directa, todos los bienes que promueve la Sociedad, hasta que comunique formalmente a los mediadores la relación de inmuebles que pueden ser intervenidos por éstas.

NOVENA. DURACIÓN DE LA RELACIÓN DE MEDIACIÓN

- El periodo de vigencia de la colaboración con los mediadores se mantendrá mientras se mantenga el alta de los mediadores.
- Gestur Tenerife se reserva el derecho a dar de baja a cualesquiera mediadores que hayan realizado cualesquiera actuaciones que infrinjan cualesquiera determinaciones de la presente instrucción o haya incurrido en actuaciones o comportamientos que violen la buena fe y la confianza en sus actuaciones. La baja se comunicará formalmente a la mayor brevedad.
- No obstante lo anterior, cada una de las partes podrá dar por finalizada la colaboración en cualquier momento debiendo comunicarlo a la otra parte.

DECIMA. SOMETIMIENTO A LAS PRESENTES INSTRUCCIONES. JURISDICCIÓN

- Las partes se someten a las presentes Instrucciones para el desarrollo y resolución de cualesquiera conflictos que puedan surgir respecto a la actividad de mediación y en defecto de éstas, al derecho privado.
- Las partes se someten a los Tribunales de Santa Cruz de Tenerife para resolver los litigios que puedan derivarse como consecuencia de la interpretación o el cumplimiento de cada una de los derechos y obligaciones contenidas en las cláusulas de las presentes intrucciones, siendo de cuenta del incumplidor los gastos que se pudieran generar.

ANEXO Nº 1 SOLICITUD DE ALTA

Don/ña/Entidad, domiciliado a estos efectos en, en la calle, C. P....., (sólo en caso de ser una entidad); actuando en nombre y representación de, con C.I.F., con poderes suficientes para obligarse en este acto, se compromete a la **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MEDIACIÓN EN LA COMERCIALIZACIÓN DE DIVERSOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS Y MOBILIARIOS PROMOVIDOS POR GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S. A.**, con estricta sujeción a las instrucciones aprobada y de acuerdo con la documentación que presenta.

El que suscribe la presente solicitud declara conocer y aceptar incondicionalmente la totalidad de las instrucciones aprobadas por Gestur Tenerife y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas en el mismo.

Santa Cruz de Tenerife, a de de 2.012

“A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos recabados por este formulario serán incluidos, y hasta que usted nos indique su cancelación, en un fichero automatizado de datos de carácter personal cuya finalidad es la realización de las gestiones necesarias para el mantenimiento de la relación comercial. El destinatario de la información que se contiene en dicho fichero será Gestur Tenerife, con domicilio en la calle Robayna, nº 25, de Santa Cruz de Tenerife, que como responsable del mencionado fichero garantiza el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de los datos facilitados y se compromete, en la utilización de los datos incluidos en el mismo, a respetar su confidencialidad y a utilizarlos de acuerdo con su finalidad.”

ANEXO Nº II.1 DATOS GENERALES DEL MEDIADOR (PERSONA JURÍDICA)

Razón Social:

C.I.F.:

Representante Legal Apellidos y Nombre:

Cargo en la Empresa:

Domicilio Actual De La Actividad:

Calle/Avda./Partida:, **Nº:**

Localidad:

Provincia:, **C.P.**.....

Tfno.:

Fax:

E-Mail:

Fecha de Constitución de la Sociedad:

Capital Social: Escriturado:

Accionistas (Nombres y porcentaje participación):

Órgano de Administración (Administrador Único / Consejo De Admon.).

En Santa Cruz de Tenerife, a de de

Fdo.: (representante legal del solicitante)

“A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos recabados por este formulario serán incluidos, y hasta que usted nos indique su cancelación, en un fichero automatizado de datos de carácter personal cuya finalidad es la realización de las gestiones necesarias para el mantenimiento de la relación comercial. El destinatario de la información que se contiene en dicho fichero será Gestur Tenerife, con domicilio en la calle Robayna, nº 25, de Santa Cruz de Tenerife, que como responsable del mencionado fichero garantiza el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de los datos facilitados y se compromete, en la utilización de los datos incluidos en el mismo, a respetar su confidencialidad y a utilizarlos de acuerdo con su finalidad.”

ANEXO Nº II.2 DATOS GENERALES DEL MEDIADOR (PERSONA FÍSICA)

Apellidos y Nombre:

D.N.I. / C.I.F. (Adjuntar Fotocopia): Estado Civil:

Apellidos y Nombre Del Cónyuge: D.N.I. / C.I.F. (Adjuntar Fotocopia):

Régimen Económico del Matrimonio: (En Caso de Separación De Bienes, Adjuntar Fotocopia de la Escritura de Capitulaciones Matrimoniales).

Domicilio De Correo:

Calle/Avda.:, Nº:

Localidad:

Provincia:, C.P.....

Tfno.:

Fax:

E-Mail:

En Santa Cruz de Tenerife, a de de

Fdo.: (representante legal del solicitante)

“A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos recabados por este formulario serán incluidos, y hasta que usted nos indique su cancelación, en un fichero automatizado de datos de carácter personal cuya finalidad es la realización de las gestiones necesarias para el mantenimiento de la relación comercial. El destinatario de la información que se contiene en dicho fichero será Gestur Tenerife, con domicilio en la calle Robayna, nº 25, de Santa Cruz de Tenerife, que como responsable del mencionado fichero garantiza el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de los datos facilitados y se compromete, en la utilización de los datos incluidos en el mismo, a respetar su confidencialidad y a utilizarlos de acuerdo con su finalidad.”

ANEXO Nº III MODELO DE SOLICITUD DE MEDIACIÓN (PERSONA FISICA)

En Santa Cruz de Tenerife, a de de

DON....., provisto del DNI número XXXXXXXX en su propio nombre y derecho (o en su caso) en representación de la Entidad Mercantil XXXXXXXX con CIF número XXXXXXXX , en mi calidad de mediador reconocido mediante alta en la relación de mediadores de Gestur-Tenerife, S.A. con el número de identificación XXXX, notifico mi condición de mediador del interesado/adquiriente, don (en su caso, entidad, razón social, etc.), con NIF/CIF, a los efectos de que se reconozca por Gestur Tenerife mi condición de mediador del mismo, respecto a los siguientes bienes: (se identificarán la urbanización, manzana, parcela o lo que corresponda...)

-
-
-

Y en prueba de conformidad en cuando antecede lo firman por duplicado y a un sólo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.

Fdo.: Don/ña.....
Mediador de Gestur Tenerife

Fdo.: Don/ña
Interesado