

Asunto: Revocación de Oferta de fecha 17 de junio de 2020 y emisión de nueva oferta vinculante de compra

FUNDACIÓN CAJA NAVARRA

A la att. Javier Fernandez Valdivieso.
 Director General de Fundación Caja Navarra
Avda. de Pío XII, 2 - 31008
Pamplona (Navarra).

En Pamplona, a 4 de julio de 2022

Oferta de compra de terreno situado en la Calle Vuelta de Arantzadi, 9A, Zona Z3, Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona (Navarra).

Muy Sres. Nuestros:

Como continuación a las conversaciones mantenidas entre miembros de la FUNDACIÓN CAJA NAVARRA y la mercantil SA LE CHAPUIS, nos complace presentarles nuestra mejor oferta (en adelante, la "Oferta") para la adquisición del terreno de su titularidad situado en la Calle Vuelta de Arantzadi, 9A , Zona Z3, Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona (Navarra) (en adelante, el "Terreno").

En este sentido, y fruto de las últimas conversaciones mantenidas en orden a emitir una oferta más satisfactoria para Vds. es por lo que, en primer lugar y con carácter previo a desarrollar los términos de esta Oferta, **por medio la presente les comunicamos la decisión de SA LE CHAPUIS de retirar, dejar sin efecto y revocar en su integridad la oferta de fecha 17 de junio de 2022 presentada a FUNDACIÓN CAJA NAVARRA.** Para mayor facilidad, se adjunta como **ANEXO I** copia de la citada oferta.

En consecuencia con lo anterior, por medio de la presente SA LE CHAPUIS (en adelante la "Oferente") presenta a FUNDACION CAJA NAVARRA (en adelante, la "Vendedora") una nueva Oferta, esta vez por la totalidad del Terreno situado en la Calle Vuelta de Arantzadi, Zona Z3, Unidad Básica UB-3, sito en el municipio de Pamplona (Navarra), cuyos términos son los siguientes:

1. Identificación de la sociedad Oferente:

La mercantil SA LE CHAPUIS es una sociedad perteneciente al GRUPO CHAPUIS con una larga y consolidada trayectoria en la gestión de proyectos dirigidos al cuidado

y bienestar de las personas mayores, con número de registro B 331 466 102 69004, y domicilio social sito en el nº 41 de Quai Joseph Gillet, C.P. 69004 de Lyon (Francia).

Con relación a lo anterior, les adjuntamos como **ANEXO II** una presentación del GRUPO CHAPUIS ilustrativa de su trayectoria y actividad en el citado sector.

2. Objeto:

El terreno objeto de la presente Oferta es el terreno titularidad de la Vendedora situado en la Calle Vuelta de Arantzadi, 9A, Zona Z3, Unidad Básica UB-3, en el municipio de Pamplona (Navarra)., cuyos datos básicos de identificación son los siguientes:

Parcela ***** (100% del pleno dominio)	
Parcela	6-34-1-1 (catastro)
Finca registral	*****
Superficie	10.645.40 m ²
Uso	Terciario oficinas y dotaciones privadas como actividades culturales.
Edificabilidad total	15.550.00 m ²

Con relación a lo anterior, se adjunta como **ANEXO III** cédula parcelaria del Terreno expedida por organismo oficial de 5 de febrero de 2022, junto con la tasación emitida por la entidad de tasación COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A. de fecha 16 de junio de 2022 con relación al Terreno (si bien dicha tasación solo aporta valoración sobre la mitad del mismo) y la cual le ha sido facilitada a la Vendedora con carácter previo a la emisión de esta Oferta para su conocimiento y valoración a los efectos oportunos.

La presente Oferta tiene por objeto la adquisición del Terreno antes descrito y objeto del informe de tasación aportado en su totalidad, siendo titularidad de la Vendedora al 100% con pleno dominio.

3. Precio:

El precio total ofertado por el Terreno asciende a TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €) más el IVA o el impuesto que, en su caso, resulte de aplicación (en adelante, el Precio).

La forma de abono del citado Precio será objeto de negociación y acuerdo entre las Partes con carácter previo a la suscripción de cualquier contrato privado o escritura pública de compraventa a que diera lugar la aceptación de esta Oferta.

4. Condiciones de la Oferta:

La presente Oferta estará sujeta a las siguientes condiciones esenciales:

- a) Destino del Terreno por la Oferente: la Oferente se compromete a destinar, al menos, 6.500 metros cuadrados de edificabilidad total del Terreno a desarrollar, ya sea por la Oferente directamente o bien por otra empresa del GRUPO CHAPUIS o un tercero ajeno a ambas, un proyecto destinado a la construcción y gestión de una residencia para personas mayores respetando lo que al efecto resulte de aplicación por la normativa foral de Navarra en esta materia.

Los metros restantes hasta alcanzar la edificabilidad total de Terreno serán destinados a otro proyecto relacionado con el cuidado, atención o prestación de servicios dotacionales y/o sanitarios a personas mayores, jóvenes o personas dependientes o con discapacidad (a título de ejemplo: residencia de mayores, centros de día, guarderías, residencias o alojamientos para estudiantes o jóvenes.

- b) Plazo para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa: el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del Terreno (la "Escritura") se determinará de común acuerdo por la Partes previo acuerdo entre ambas respecto del pago del Precio y otros aspectos esenciales de la compraventa no definidos en la presente Oferta.

- c) En consecuencia con lo anterior, sin perjuicio del acuerdo a alcanzar entre la Oferente y la Vendedora respecto a la forma de pago del Precio y otros aspectos esenciales de la compraventa no definidos en la presente Oferta, la Oferente (o empresa que la sustituya según lo determinado en esta Oferta) establece como condiciones esenciales e imprescindibles para la firma del posterior contrato de compraventa y/o Escritura el cumplimiento de las siguientes, las cuales deberán verificarse con una antelación mínima suficiente de 1 mes antes de la fecha que se fije para la firma:

i. La aceptación por la Vendedora de la subrogación en la posición de la Oferente de otra empresa del GRUPO CHAPUIS o de una tercera empresa ajena a ambas como adquiriente final del Terreno al momento de la firma del posterior contrato privado de compraventa y/o de la Escritura a que dé lugar la aceptación de esta Oferta.

ii. La gestión y efectiva obtención, con antelación suficiente a la firma de la Escritura, por la Vendedora de un cambio de uso de la totalidad del terreno de oficinas a uso dotacional, asumiendo la Vendedora todos los costes, con independencia de su naturaleza, que se deriven de este trámite.

iii. La confirmación de la posibilidad de segregación del Terreno en dos parcelas distintas, siendo de cuenta de la Oferente (o empresa que la sustituya) las gestiones y coste necesario a tal fin.

iv. La obtención por la Oferente, por otra empresa del GRUPO CHAPUIS o de una tercera empresa ajena a ambas, de la licencia de obras para la ejecución sobre el Terreno de todos los proyectos descritos en el anterior punto a) de este apartado 4.

v. Situación de Terreno: la Oferta se realiza sobre la condición esencial, la cual deberá mantenerse al momento de la firma de la Escritura de compraventa,

de que el Terreno tienen la consideración de "suelo finalista o solar", junto con el resto de características expresadas en la tasación facilitada por la Oferente y adjuntada como Anexo III y que se encuentra y/o se transmitirán libre de embargos, cargas y gravámenes urbanísticos, hipotecarios, económicos o de cualquier otra naturaleza y, en particular, libre de contaminación de todo tipo, no pudiendo la Vendedora gravar el Terreno ni otorgarlo en garantía de cumplimiento de cualquier obligación desde el momento de la firma de la presente Oferta.

- vi. La realización con resultado positivo de un estudio previo sobre las posibilidades de inundación del Terreno, siendo de cuenta de la Oferente (o empresa que la sustituya) los gastos derivados de este estudio.
 - vii. Que todos los suministros básicos para que los proyectos descritos en el anterior apartado a) de este punto 4) sean viables (esto es, a título ejemplificativo y no limitativo: agua, luz, gas, teléfono) se encuentren a pie de parcela.
 - viii. La Vendedora responderá frente a la Oferente (o empresa que la sustituya) de cualesquiera gastos, obligaciones o responsabilidades que pudieran afectar al Terreno y derivados de actos u omisiones anteriores a la fecha de la presente Oferta.
 - ix. La Escritura deberá contener una cláusula expresa y redactada a satisfacción de la Oferente-compradora (o empresa que la sustituya) correspondiente al compromiso de indemnidad de la Vendedora a favor de la Oferente (o empresa que la sustituya) frente a cualquier contingencia legal o económica que pudiera derivarse de la condición de titular del Terreno y traiga causa de actuaciones u omisiones anteriores a la fecha de la presente Oferta.
- d) Gastos e impuestos: los gastos notariales y registrales derivados del otorgamiento de la Escritura serán asumidos por la Oferente (o empresa que la sustituya). Los impuestos derivados de la transmisión del Terreno serán asumidos según lo dispuesto en la Ley que resulte de aplicación, y ello sin perjuicio de que la Vendedora en cualquier caso deberá asumir como mínimo el pago: (i) del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturales Urbana que se devenga como consecuencia de la transmisión del Terreno, (ii) del Impuesto de Bienes Inmuebles de cualquier fecha anterior a la transmisión del Terreno, incluido el importe correspondiente al ejercicio en que tenga lugar la firma de la Escritura, (iii) así como cualquier gasto o afección de la que respondan el Terreno y cuyo hecho generador tenga lugar antes de la firma de la Escritura.
- e) Además de lo dispuesto en el anterior apartado d), la Vendedora será asimismo responsable de la obtención, con antelación suficiente a la fecha de otorgamiento de la Escritura, de cualquier resolución, autorización o permiso de terceras personas, físicas o jurídicas, órganos de administración, entidades públicas o privadas y/o Juzgados que, en su caso, resulte necesaria para la transmisión del Terreno al Oferente libre de embargos, cargas y gravámenes urbanísticos, hipotecarios, económicos o de cualquier otra naturaleza.

f) **Facultad unilateral de desistimiento por parte de la Oferente:** La falta de acreditación o cumplimiento total o parcial de cualquiera de las condiciones indicadas en este punto 4 (letras a – e incluidas), incluida la obtención de la licencia a la que se refiere el punto iv), facultará a la Oferente para dejar automáticamente sin efecto la presente Oferta, bastando al efecto que dirija una comunicación fehaciente a la Vendedora a tal fin tan pronto como se conozca este hecho, y sin que la Vendedora pueda reclamar importe alguno a la Oferente por este motivo, lo cual acepta expresamente con la firma de esta Oferta.

5. Cesión:

Aceptada la Oferta por la Vendedora, la Oferente podrá ceder su posición jurídica, tanto en la misma como en el contrato de compraventa o Escritura de compra venta posterior a que dé lugar esta Oferta a cualquier empresa de su mismo grupo empresarial o una tercera empresa ajena, sin necesidad de previa aceptación por la Vendedora bastando al efecto que la Oferente dirija una comunicación fehaciente a la Vendedora comunicándole tal circunstancia.

6. Confidencialidad:

La presente Oferta tiene carácter confidencial, por lo que las partes se obligan a mantener la más estricta reserva y confidencialidad en cuanto a su existencia y contenido.

7. Ley aplicable y fuero competente:

Esta Oferta se regirá por la legislación española, sometiéndose cualquier controversia derivada de la validez, ejecución e interpretación de la misma a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de la Ciudad de Pamplona.

8. Comunicaciones:

Cualquier comunicación entre las Partes con relación a la presente Oferta deberá realizarse por escrito, a través de las siguientes personas y direcciones de correo electrónico, o bien mediante burofax con acuse de recibo en el domicilio indicado por la Oferente en el punto 1 de esta Oferta o en el de la Vendedora indicado en el encabezamiento.

➤ **Oferente:**

- Correo electrónico y personas:

➤ **Vendedora:**

- Correo electrónico y personas:

En el caso de que la Oferta sea de su interés, rogamos nos devuelvan una copia de la presente Oferta firmada en cada uno de sus folios en señal de aceptación

antes de las 23:59 horas del día 15 de septiembre de 2022. Transcurrido dicho plazo, la presente Oferta quedará automáticamente sin efecto.

Sin perjuicio de todo lo anterior, quedamos a su entera disposición para ampliar o aclarar cualquier aspecto de esta Oferta.

Muy atentamente,

D. Thomas Felman

Director de desarrollo de SA LE CHAPUIS

thomasfelman@holdinglechapuis.fr

Manuel Sengaritz

Movil : 00 33 6 51 89 07 93

gib64000@gmail.com



SA LE CHAPUIS
11 Quai Joseph Gillet 69004 LYON
RCS LYON 331 466 102

Aceptado y conforme

FUNDACIÓN CAJA NAVARRA