



VENTA MEDIANTE PAGO AL CONTADO Y APLAZADO DE LAS PARCELAS

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGIRÁN EN LA COMERCIALIZACIÓN DE PARCELAS INCLUIDAS EN EL PARQUE EMPRESARIAL “Parc Sagunt I”

1. OBJETO DE LA COMERCIALIZACIÓN

El presente Pliego tiene como objeto regular la venta, mediante pago al contado y aplazado, en pleno dominio de las parcelas de uso industrial, terciario y logístico, incluidas en la Homologación del Área Parc Sagunt y Plan Parcial “Parc Sagunt I” de Sagunto que aparecen detalladas en el apartado 2.

Dichas parcelas pertenecen en propiedad a Parque Empresarial de Sagunto S.L. (en adelante, “PES”).

La finalidad a la que queda adscrita cada parcela es la de construcción de instalaciones para la realización de actividades industriales, terciarias y servicios vinculados a éstas, acordes con los usos previstos en las Ordenanzas Municipales y en la normativa urbanística aplicable.

Las condiciones de uso se recogen en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial “Parc Sagunt I” de Sagunto aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 26 de Marzo de 2.003, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 29 de Abril de 2.003, y modificadas por Edicto de la Consellería de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda sobre resolución del Conseller de fecha 16 de marzo de 2009, por el que se aprueba la modificación al Plan Parcial Industrial sector Parque Empresarial I de Sagunt, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 14 de abril de 2009.

Se adjunta como Anexo I a este Pliego las Normas Urbanísticas de dicha modificación.

2. DESCRIPCIÓN Y PRECIO DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA VENTA

Son objeto de licitación las parcelas incluidas en el Parque Empresarial “Parc Sagunt I”, que se exponen en el **Anexo IX** del presente Pliego.

3. SOLICITANTES

Están capacitados para tomar parte en la presente licitación, las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, cuyo objeto social comprenda una actividad industrial, y/o terciaria y/o logística y/o de servicios complementarios, que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectas por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 60 y concordantes del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público como prohibitivas para contratar.

4. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las ofertas se deberán presentar en las oficinas Parque Empresarial de Sagunto S.L., calle Talleres 3, nave 43, Polígono Industrial Inguinsa, 46520, Sagunto (Valencia), en horario de 9.00 a 14.00 horas de lunes a viernes, **hasta el día 30 de marzo de 2018**.

La presentación de las proposiciones presume la aceptación incondicional por parte del solicitante de las Cláusulas de este Pliego.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar a PES la remisión de la oferta mediante correo electrónico (parcsagunt@parcsagunt.com).

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

Las proposiciones y toda la información y documentación que se presente se podrán facilitar en castellano y/o valenciano.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que PES considere fundamental para la valoración de la oferta, o que no guarde concordancia con la documentación examinada y admitida u oferte un precio por parcela inferior al fijado en este Pliego.

Durante el período de presentación de ofertas, PES autorizará al adquirente, previa petición escrita, a que acceda a la parcela/s con el fin de efectuar las operaciones necesarias para verificar la superficie así como las condiciones geológicas, geotécnicas, topográficas de la parcela/s.

4.1. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Para tomar parte en el procedimiento, las empresas interesadas presentarán DOS (2) SOBRES separados, independientes, cerrados, de forma que se garantice el secreto de su contenido, y firmados por el solicitante.

En cada uno de los sobres se indicará:

- “Solicitud de Parcelas en Parc Sagunt I, de Sagunto”.
- El contenido del sobre (según se indica en los apartados siguientes).
- Nombre, apellidos y DNI de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, así como el NIF del licitador, domicilio, teléfono, e-mail y fax a efectos de notificaciones, todo ello de forma legible

El contenido de los sobres, deberá comprender necesariamente la documentación que a continuación se determina, pudiendo incluirse cualquier otra que el concursante considere idónea para acreditar las condiciones que reúna en función de los criterios que han de servir para la evaluación de las proposiciones.

SOBRE 1: Documentación General y propuesta de implantación de actividad
--

PRIMERO: DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA PERSONALIDAD EMPRESARIAL.

Dependiendo del tipo de solicitante:

- a) Si los solicitantes son sociedades mercantiles, laborales, cooperativas ó adoptan cualquier otra forma asociativa permitida en la Legislación vigente, deberán presentar, copia de la Escritura de Constitución y/o Modificación inscrita en el Registro correspondiente, o por cualquier Organismo Oficial.
- b) Si los solicitantes son empresarios individuales aportarán copia de los siguientes documentos:
 - Documento Nacional de Identidad.
 - Tarjeta de Identificación Fiscal.

PES podrá requerir en cualquier momento la aportación de los originales o copia compulsada de los documentos a que se refieren los apartados a) y b).

SEGUNDO: DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA REPRESENTACIÓN

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán documentación acreditativa de la representación. Si el poder con el que comparece contiene delegación permanente de facultades habrá de figurar inscrito en el Registro Mercantil.

Igualmente la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar de su documento nacional de identidad.

PES podrá requerir en cualquier momento la aportación de los originales o copia compulsada de la mencionada documentación acreditativa de la representación.

TERCERO: DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Escrito en el que el solicitante declare bajo su responsabilidad no estar incurso en prohibición de contratar con la Administración conforme a lo dispuesto en el artículo 60 y concordantes del TRL de Contratos del Sector Público. Esa declaración responsable a que se refiere el párrafo anterior comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias

y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito se deberá realizar antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa. (Según modelo del Anexo II).

CUARTO: CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

Escrito en el que el solicitante declare bajo su responsabilidad que conoce y ha estudiado la normativa urbanística del parque y que la clasificación de su actividad respeta lo establecido en la misma y demás legislación vigente, en especial el art. 21 punto 4 de las normas urbanísticas del Anexo I.

QUINTO: GARANTÍA

Para poder optar a la adjudicación de una parcela, será necesaria la constitución de una garantía **equivalente al 4% del precio fijado en la Cláusula Segunda** del presente Pliego para la parcela respecto de la que cual se presente oferta. De este modo, si se presenta oferta para la adjudicación de varias parcelas, deberá constituirse dicho aval del 4% por cada una de las parcelas a las que se opte.

En el caso en que se opte alternativamente a varias parcelas, la garantía se constituirá sobre la de mayor precio. En caso de solicitar una superficie diferente de la establecida por la parcelación aprobada por el Plan Parcial, el solicitante deberá constituir la garantía equivalente al 4% del precio proporcional a la superficie interesada.

La garantía podrá constituirse por cualquiera de las formas siguientes:

- a) En metálico, mediante transferencia bancaria en la cuenta designada por PES, adjuntando resguardo de la transferencia en el que la persona ordenante deberá coincidir con la solicitante y se deberá hacer constar en el apartado “*concepto*” el nombre del concurso y la parcela a la que se opte. Para la obtención del número de cuenta de PES habrá que solicitarlo mediante correo electrónico a la siguiente dirección: parcsagunt@parcsagunt.com
- b) Mediante aval bancario, por tiempo indefinido y a primer requerimiento, según el modelo adjunto en el **Anexo III**.

A quienes no resulten adjudicatarios por no haber obtenido la máxima puntuación o por no reunir los requisitos del presente Pliego, la garantía se les devolverá una vez notificada la resolución de denegación, bien mediante transferencia bancaria al mismo número de cuenta corriente en caso de haberla efectuado en metálico, bien mediante levantamiento del aval, en su caso.

En el caso de resultar adjudicatario, la garantía se devolverá una vez suscrita la escritura pública correspondiente.

SEXTO: CIRBE ACTUALIZADA

En el caso de optar por la modalidad de pago aplazado garantizado con condición

resolutoria será necesaria la presentación del Informe de riesgos expedido por la Central de Información del Banco de España (CIRBE), cuya antigüedad no deberá ser superior a 30 días desde la fecha de publicación del presente pliego y en la que no se contemplarán deudas vencidas impagadas con entidades de crédito.

SÉPTIMO: IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

El solicitante deberá informar sobre el titular real y aportar fotocopia del DNI de éste, a fin de que se pueda comprobar su identidad con carácter previo al establecimiento de relaciones de negocio o a la ejecución de cualesquiera operaciones, en virtud de lo establecido por la presente Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo deberá de presentar copia del NIF definitivo.

A tales efectos, se entenderá por titular real:

- a)** La persona o personas físicas por cuya cuenta se pretenda establecer una relación de negocios o intervenir en cualesquiera operaciones.
- b)** La persona o personas físicas que en último término posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, o que por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, de la gestión de una persona jurídica.

Cuando no exista una persona física que posea o controle, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de la persona jurídica, o que por otros medios ejerza el control, directo o indirecto, de la persona jurídica, se considerará que ejerce dicho control el administrador o administradores. Cuando el administrador designado fuera una persona jurídica, se entenderá que el control es ejercido por la persona física nombrada por el administrador persona jurídica.

Las presunciones a las que se refiere el párrafo anterior se aplicarán salvo prueba en contrario.

- c)** La persona o personas físicas que sean titulares o ejerzan el control del 25 por ciento o más de los bienes de un instrumento o persona jurídicos que administre o distribuya fondos, o, cuando los beneficiarios estén aún por designar, la categoría de personas en beneficio de la cual se ha creado o actúa principalmente la persona o instrumento jurídicos. Cuando no exista una persona física que posea o controle directa o indirectamente el 25 por ciento o más de los bienes mencionados en el apartado anterior, tendrán consideración de titular real la persona o personas físicas en última instancia responsables de la dirección y gestión del instrumento o persona jurídicos, incluso a través de una cadena de control o propiedad.

- d)** Tendrán la consideración de titulares reales las personas naturales que posean o controlen un 25 por ciento o más de los derechos de voto del Patronato, en el caso de una fundación, o del órgano de representación, en el de una asociación,

teniendo en cuenta los acuerdos o previsiones estatutarias que puedan afectar a la determinación de la titularidad real.

Cuando no exista una persona o personas físicas que cumplan los criterios establecidos en el párrafo anterior, tendrán la consideración de titulares reales los miembros del Patronato y, en el caso de asociaciones, los miembros del órgano de representación o Junta Directiva.

OCTAVA: DECLARACIÓN DE SOLICITUD DE PARCELAS

El solicitante deberá presentar, conforme al **Anexo V** del presente Pliego, escrito de solicitud de parcelas con la especificación de la/s parcela/s a las que opta y los metros cuadrados de las mismas.

NOVENA: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ACTIVIDAD

Los licitadores deberán presentar la Memoria justificativa, redactada conforme al modelo del **Anexo IV** del presente Pliego, en la que se describa la actividad que el solicitante se compromete a realizar en la Parcela.

En el caso de que para realizar la actividad propuesta fuera necesaria una superficie diferente de la establecida por la parcelación aprobada, ésta se podrá solicitar de forma justificada, asumiendo en tal caso el solicitante todos los gastos que le correspondan en caso de resultar adjudicatario con motivo de las licencias, documentos técnicos y notariales así como los relativos al otorgamiento notarial e inscripción registral de la segregación y/o agrupación, que resulten necesarias para lograr la superficie requerida.

En cualquier caso, la solicitud anteriormente referida deberá ser objeto de aprobación por parte de PES mediante la oportuna comprobación, entre otros, de que la misma no conlleva la existencia de restos de parcela/s inservibles, reservándose PES el derecho a adjudicar la parcela/s que estime conveniente.

DÉCIMA: INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

En el supuesto de que se opte por la modalidad de pago aplazado garantizado con condición resolutoria se deberá aportar, junto con la documentación anterior, la documentación económico-financiera detallada en el **Anexo VIII** del Pliego.

UNDÉCIMA. DISPOSICIÓN COMÚN A EMPRESAS EXTRANJERAS (COMUNITARIAS O NO COMUNITARIAS)

Las empresas extranjeras que concurran a la licitación deberán presentar una declaración de sometimiento a la jurisdicción de los Tribunales y Juzgados españoles

de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

SOBRE 2: Propuesta de precio de la parcela

Contendrá el escrito de oferta de precio de la parcela/s formulada según el modelo que se incluye en el **Anexo VI**, en el caso de pago al contado, o el **Anexo VII**, en el caso de pago aplazado, y teniendo en cuenta que los precios que figuran en el Pliego son mínimos. Se admite la posibilidad de incrementar el precio mínimo de la parcela/s.

5. COMPOSICIÓN DEL ÓRGANO ENCARGADO DE LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

Para la valoración de las ofertas presentadas y selección de la que, en su conjunto, ofrezca las mejores condiciones, se constituirá un órgano colegiado encargado de realizar esta tarea, cuyo número mínimo de miembros será de cuatro y cuya composición será decidida por PES.

6. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO

APERTURA DEL SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN GENERAL Y PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD

Cuando del examen de la documentación presentada por los solicitantes, con arreglo a los criterios objetivos establecidos en este Pliego, se aprecien defectos insubsanables el órgano encargado de la valoración de las proposiciones las excluirá del proceso comunicándolo al interesado por un medio que deje constancia de su recepción, con devolución de la documentación entregada y de la garantía.

Si el órgano encargado de la valoración de las proposiciones observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada las admitirá de forma condicionada y comunicará a los interesados por un medio que deje constancia de su recepción esta circunstancia, concediendo un plazo de TRES (3) días hábiles para que los solicitantes los corrijan o subsanen ante el propio órgano encargado de la valoración de las ofertas presentadas.

La no subsanación de las deficiencias observadas o la no aclaración o la no presentación de documentación complementaria que a juicio del órgano encargado de la valoración de las ofertas resulte necesaria conforme a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, dará lugar a su exclusión automática del proceso de selección de

ofertas. En este caso se procederá también a la devolución de la garantía y de la documentación.

Abierto el sobre 1, la Mesa levantará Acta dando cuenta de la documentación recibida, de la actividad propuesta y de la solicitud de parcela/s, pudiendo recabar los informes técnicos que, en su caso, considere oportunos.

Se evaluarán las proposiciones presentadas en función a los criterios contenidos en el Apartado 8 del presente Pliego, y con la ponderación prevista en el Anexo IV.

Una vez realizada la valoración, se podrán rechazar aquellas proposiciones que no superen el 50% de la ponderación total de la viabilidad técnica (modalidad de pago al contado y modalidad de pago aplazado con presentación de garantía a primer requerimiento) o, en su caso, que no supere el 50% de la ponderación de la viabilidad técnica y el 50% de la ponderación total de la viabilidad financiera (modalidad de pago aplazado garantizado con condición resolutoria). En consecuencia, quedarán excluidas de la licitación y se procederá a la devolución de toda la documentación presentada (Sobre 1), de la garantía entregada, así como el Sobre 2 sin abrir.

APERTURA DEL SOBRE 2: Propuesta de precio de la parcela

Finalizado el trámite anterior, se procederá a la apertura de los Sobres 2 presentados por los solicitantes admitidos.

Se valorará su contenido, cuya puntuación se sumará a la anteriormente obtenida en la valoración del Sobre 2, confeccionando la relación de las propuestas con una valoración total.

En la propuesta de adjudicación el órgano encargado de valoración de las ofertas especificará la puntuación asignada a cada oferta en aplicación de los criterios establecidos en el presente Pliego.

El órgano encargado de la valoración de las ofertas podrá proponer la conveniencia de no adjudicar la parcela o parcelas sobre las que se haya suscitado concurrencia, basándose en la no idoneidad del proyecto o cualquier otra causa debidamente justificada.

A la vista de las proposiciones presentadas el órgano encargado de la valoración de las ofertas, previa apreciación del cumplimiento de los requisitos para la solicitud de parcelas previstas, elevará su propuesta al Consejo de Administración de PES para la adjudicación.

La propuesta de adjudicación no tiene carácter definitivo y no presupone ni otorga derecho alguno para el solicitante seleccionado, ni obliga a PES a contratar con el mismo.

ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS

Una vez decidida la adjudicación provisional por el órgano competente, dicha adjudicación provisional de las parcelas será comunicada a los adjudicatarios provisionales.

La adjudicación definitiva de las parcelas se producirá con la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Hasta ese momento, el solicitante no adquirirá ningún derecho sobre la parcela solicitada.

PES comunicará mediante fax u otro medio que deje constancia de su recepción el día y hora en el que el adquirente deberá comparecer para la firma de la escritura pública.

La oferta presentada por el adquirente tendrá carácter contractual y los compromisos asumidos voluntariamente por el mismo se reflejarán en la escritura pública, considerándose que su no cumplimiento supone el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales que pueden dar lugar a la resolución de la Escritura Pública de Compraventa.

La no comparecencia a la firma de la escritura pública por parte del adjudicatario en el día y hora señalada, se entenderá como renuncia implícita a la adquisición de la parcela/s y **la pérdida de la garantía**. Por el contrario, en caso de que la Escritura Pública de Compraventa no se llegase a formalizar por causas imputables a PES, ésta se verá obligada a restituir al adjudicatario la señal entregada.

Se entenderá por causa imputable a la empresa, entre otras, la falsedad o inexactitud de los datos aportados que hayan servido para la valoración de la oferta.

En este caso, PES podrá adjudicar la/s parcela/s de que se trate al solicitante que hubiese obtenido la puntuación inmediatamente inferior, si lo hubiera, previa aceptación del mismo.

Con carácter previo a la formalización de la Escritura Pública de Compraventa, el adjudicatario que haya resultado elegido deberá presentar a PES:

- a) Certificación positiva expedida por el órgano competente de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración del Estado.
- b) Certificación positiva expedida por el órgano competente de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración Autonómica.
- c) Certificación positiva expedida por el órgano competente de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social.
- d) Actualización de la identificación del titular real.

En caso de no aportar dicha documentación, se supondrá la renuncia implícita a la adquisición de la parcela/s y, por tanto, la pérdida de la garantía aportada.

La transmisión efectiva de la propiedad de las parcelas objeto del Pliego se entenderá

producido por el otorgamiento de las correspondientes Escrituras Públicas de Compraventa.

La venta se realizará en concepto de "cuerpo cierto" por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie o volumen edificable, en más o en menos.

El comprador deberá renunciar expresamente a toda acción de saneamiento, excepto por evicción.

En el supuesto de que, en función de la actividad, se hubiera solicitado una superficie diferente a la original de la parcela/s, y siempre que se ajuste a la normativa urbanística, PES propondrá ante el Ayuntamiento la segregación y posterior agrupación, siendo todos los costes de este trámite por cuenta de la adjudicataria.

7. PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LAS PARCELAS

El precio de enajenación de la parcela/s podrá ser satisfecho por el adjudicatario de las tres (3) siguientes maneras:

1. **Modalidad de pago al contado: El importe del precio que el** adjudicatario abonará a PES, que se considerará cierto y a tanto alzado, será el que figure en el Anexo VI (Sobre 2) del presente Pliego, más el IVA devengado por la operación. El pago del precio más la cantidad correspondiente al IVA, en el momento de formalización de la Escritura Pública de Compraventa, mediante cheque bancario nominativo a nombre de PES
2. **Modalidad de pago aplazado con presentación de garantía A PRIMER REQUERIMIENTO:** El importe del precio que el adjudicatario abonará a PES, que se considerará cierto y a tanto alzado, será el que figure en el Anexo VII (Sobre 2) del presente Pliego, más el IVA devengado por la operación así como los intereses correspondientes en su caso. El pago del precio se realizará de la siguiente forma:
 - El 35% del precio total ofertado por la parcela/s más la cantidad correspondiente del total del IVA de la operación, en el momento de la Escritura Pública de Compraventa, mediante entrega de cheque bancario nominativo a nombre de PES.
 - El 65% restante del precio de la Compraventa, más la cantidad devengada en concepto de intereses, se abonará en el plazo máximo de SEIS (6) años, a contar desde la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, mediante pagos SEMESTRALES que devengan un interés variable del EURIBOR a UN (1) año más TRES Y MEDIO (3,5) puntos porcentuales sobre el principal pendiente en cada período, según figura en el cuadro de amortización que se entregará al adjudicatario y en el que constarán los vencimientos semestrales del principal, intereses exclusivamente válidos para los primeros SEIS (6) –meses, principal

amortizado, total vencimiento y principal pendiente.

En garantía del precio aplazado bajo esta modalidad, el comprador entregará a PES, por importe del precio aplazado en el momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, alguna de las siguientes garantías:

- Aval bancario emitido por entidad financiera registrada, a primer requerimiento y con renuncia a los beneficios de división, excusión y orden, correspondientes al precio aplazado.
- Aval emitido por una sociedad de garantía recíproca en los mismos términos que el anterior.
- Seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de la caución.

La garantía que se constituya tendrá una duración indefinida hasta que PES autorice su cancelación.

3. Modalidad de pago aplazado GARANTIZADO CON CONDICIÓN

RESOLUTORIA: El importe del precio que el adjudicatario abonará a PES, que se considerará cierto y a tanto alzado, será el que figure en el Anexo VII (Sobre 2) del presente Pliego, más el IVA devengado por la operación así como los intereses correspondientes en su caso. El pago del precio se realizará de la siguiente forma:

- El 35% del precio total ofertado por la parcela/s más la cantidad correspondiente del total del IVA de la operación, en el momento de la Escritura Pública de Compraventa, mediante entrega de cheque bancario nominativo a nombre de PES.
- El 65% restante del precio de la Compraventa, más la cantidad devengada en concepto de intereses, se abonará en el plazo máximo de SEIS (6) años, a contar desde la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, mediante pagos SEMESTRALES que devengan un interés variable del EURIBOR a UN (1) año más TRES Y MEDIO (3,5) puntos porcentuales sobre el principal pendiente en cada período, según figura en el cuadro de amortización que se entregará al adjudicatario y en el que constarán los vencimientos semestrales del principal, intereses exclusivamente válidos para los primeros SEIS (6) meses, principal amortizado, total vencimiento y principal pendiente.

En garantía del precio aplazado, mas sus correspondientes intereses, bajo esta modalidad se constituirá una condición resolutoria de la compraventa y se inscribirá en el Registro de la Propiedad y facultará a PES para resolver de pleno derecho la compraventa, volviendo la parcela vendida a la propiedad de PES sin más requisitos que la notificación hecha a la PARTE COMPRADORA conforme determina el artículo 1.504 del Código Civil. Los gastos e impuestos derivados de la constitución y cancelación serán sufragados por PARTE COMPRADORA

7.1. CONSIDERACIONES COMUNES PARA EL APLAZAMIENTO.

Se entiende por EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) a UN (1) año, el tipo publicado en la página de Reuters cada día laborable a las 11 AM.

El referido tipo se publica por el Banco Central Europeo en su página Web oficial de Internet y en su Boletín Mensual, en el apartado de “Tipos de Interés del Mercado Monetario”. A efectos de la revisión se tendrá en cuenta los tipos publicados en cualquiera de dichos medios, tan pronto como se produzca su publicación, acreditándose dicha publicación, si fuera necesario, mediante certificación que, en su caso, se solicite al propio Banco Central Europeo. En ausencia de dicho Boletín se habrá de estar a la publicación que le sustituya conteniendo la misma información.

En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de TRES (3) años para adquisición de vivienda libre vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.

PES comunicará la variación del tipo de interés, por correo, al día siguiente del vencimiento de cada año. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de VEINTE (20) días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el COMPRADOR haya manifestado oposición alguna en contra.

La liquidación de intereses se practicará por períodos vencidos, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la Escritura Pública de Compraventa.

En caso de que en cualquiera de los meses de liquidación no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de la misma el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de liquidación.

No obstante lo anterior, el comprador podrá, en cualquier momento, abonar la parte restante del precio sin penalización por la cancelación anticipada.

Todos los pagos por el principal y los intereses que deba efectuar la parte COMPRADORA se harán a través de transferencia bancaria.

Ante cualquier vencimiento de los pagos establecidos en el presente Pliego no atendido en su exacta fecha, devengará a favor de PES, sin necesidad de requerimiento por parte del mismo, y hasta el momento de pago de cada plazo, un interés de demora al tipo establecido por la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, o norma que la sustituya.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN.

8.1 La evaluación de la Memoria con la propuesta de actividad a incluir en el Sobre 1, se realizará en función de los criterios que a continuación se relacionan y cuya ponderación consta en el Anexo IV:

- a) **Incidencia directa de la actividad proyectada sobre la creación de empleo.** En concreto, se valorarán, entre otros, el número de nuevos puestos de trabajo a crear en el Parque de forma indefinida y aquellos que cuenten con Centros Especiales de Empleo (integración de trabajadores minusválidos u otros que contemple la Legislación en materia de protección social) u otros que supongan apoyo a las medidas de fomento del empleo, en especial, para jóvenes o parados de larga duración.
- b) **Inversión proyectada en el emplazamiento para el inicio de la actividad, descontado el valor del terreno.**
- c) **Respeto al medio ambiente.** En particular, se valorará que la actividad no genere daños al medio ambiente, la aplicación de energías renovables y observación de las medidas previstas de control ambiental, en particular el reciclaje de los residuos. Igualmente se valorará la calificación ISO 14000 o la adherencia al reglamento EMAS.
- d) **Incidencia indirecta de la actividad en la localidad y en el entorno de la comarca.**

Una vez realizada la valoración conforme a los criterios anteriores, PES podrá rechazar aquellas proposiciones que no superen el 50% de la ponderación de la Memoria de actividad.

En el caso de aquellos licitadores que hayan ofertado bajo la modalidad de pago aplazado garantizado con condición resolutoria, deberán superar además el 50% de la ponderación total de viabilidad financiera conforme a lo especificado en el Anexo VIII del presente caso. De no ser así, PES se reserva el derecho a rechazar su proposición.

En el caso de empate en la valoración y que dos adjudicatarios se interesasen por la misma parcela/s, la oferta presentada con modalidad de pago al contado tendrá prioridad a la hora de la adjudicación sobre la recibida acogándose a la fórmula de pago aplazado.

8.2 La evaluación de las proposiciones incluidas en el Sobre 2, se realizará en función del precio de compra que se oferte, que podrá ser la del tipo de licitación u otro precio superior.

9. OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

Los adjudicatarios de parcelas tendrán las siguientes obligaciones:

1. Cumplir todas y cada una de las condiciones voluntariamente asumidas en la formulación de la proposición (Anexo IV).
2. No vender ni enajenar en forma alguna, ni total ni parcialmente la parcela/s objeto de la transmisión hasta transcurrido el plazo de TRES (3) años a contar desde el inicio de la producción o la actividad que le sea propia, salvo que la operación de venta o enajenación sea expresamente autorizada ante notario por PES, y siempre que se haya producido el pago total del precio de la parcela.
3. En relación con la puesta en marcha de la actividad:
 - 3.1.- **Establecer** de forma efectiva la industria o actividad en la parcela/s adquirida, en el plazo máximo de CUATRO (4) años a contar desde la firma de la Escritura Pública de Compraventa.
 - 3.2.- **Mantener** el establecimiento con la producción o actividad habitual que las circunstancias aconsejen durante un periodo mínimo de TRES (3) años a contar desde el inicio de la producción o actividad de que se trate.

En todo caso, el mantenimiento de la actividad deberá prolongarse hasta que se haya producido el pago total del precio de la parcela.
4. Cumplir con todas las disposiciones legales aplicables a la actividad que vayan a desarrollar, solicitando, en su caso, las autorizaciones administrativas necesarias al efecto.
5. Aceptar todas las prevenciones y condiciones contenidas, que le sean de aplicación, en el texto íntegro del presente Pliego.
6. La/s parcelas/s podrá/n ser transmitida/s, una vez firmada la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, a cualquier empresa que conformen el mismo grupo empresarial, previa autorización por PES.
7. El plazo descrito en el apartado 3.1 podrá ser ampliado, previa autorización por PES, siempre que dicha petición esté debida y suficientemente justificada por escrito.
8. En caso de que el comprador hubiera contratado un préstamo hipotecario con la entidad financiera para la adquisición de alguna de las parcelas y PES hubiese consentido la posposición del rango de la condición resolutoria de la compraventa en los términos previstos en la Cláusula 12, el adjudicatario no podrá, en ningún caso, salvo autorización previa y por escrito de PES, ceder total o parcialmente la deuda derivada del Contrato de Financiación.

10. RESOLUCIÓN E INFRACCIONES

La falta de pago, a su vencimiento, de cualquiera de los pagos aplazados y/o intereses, si se opta por la modalidad de pago aplazado garantizado con condición resolutoria **(modalidad 3)**, tendrá carácter de condición resolutoria de la compraventa y se inscribirá en el Registro de la Propiedad y facultará a PES para resolver de pleno derecho la compraventa, volviendo la parcela vendida a la propiedad de PES sin más requisitos que la notificación hecha a la PARTE COMPRADORA conforme determina el artículo 1.504 del Código Civil. En este caso PES hará suyas, como cláusula penal de liquidación preventiva de los daños y perjuicios que la resolución origine a aquella, sin necesidad de tener que justificar los mismos, y por el uso y disfrute de la parcela por la PARTE COMPRADORA, las cantidades satisfechas en concepto de precio.

Además todas las obligaciones de la Cláusula 9, también tendrán carácter de condición resolutoria de la compraventa y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, en consecuencia el incumplimiento de cualquiera de ellas facultará a PES para resolver a su favor la mencionada compraventa. Todos los gastos e impuestos que originen la inscripción y cancelación en el Registro correrán por cuenta de la parte COMPRADORA.

PES podrá requerir en cualquier momento la acreditación del cumplimiento de estos requisitos y condiciones. Igualmente, los adjudicatarios se obligan a aportar oportunamente todos aquellos documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el número anterior.

11. CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL EJERCICIO DEL DERECHO A RESOLVER LA COMPRAVENTA POR PARTE DE PES

En caso de que en el momento en que PES ejercitase el derecho a la resolución del Contrato existieran cualesquiera construcciones o accesiones sobre los terrenos afectados, PES podrá optar entre:

- Quedarse para su beneficio con las construcciones o accesiones sobre los terrenos afectados, quedando obligada a compensar al comprador con un 40% del valor de lo construido según la valoración que realice un perito designado por las partes y a falta de acuerdo por el colegio de Arquitectos de Valencia.
- Exigir al comprador que realice cuantas actuaciones resulten necesarias para devolver a PES la/s parcela/s en las mismas condiciones en las que se le hizo entrega de ella/s.

El comprador no tendrá derecho a recibir indemnización adicional distinta de la contemplada.

12. POSPOSICIÓN DE RANGO REGISTRAL DE LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS

Una vez el comprador haya pagado el precio total de la parcela/s, y en caso de que éste concierte un préstamo hipotecario, PES, se compromete a consentir la posposición del rango hipotecario que correspondería a las condiciones resolutorias de la compraventa, sólo en el caso que se den las siguientes circunstancias:

1. El importe del préstamo no exceda del 100% del precio de adjudicación de la parcela/s, IVA y gastos excluidos.
2. La entidad financiera asuma la obligación de comunicar a PES, el incumplimiento de pago por el adjudicatario de cualquier cuota de principal, intereses o cualquier otro concepto, así como la declaración de vencimiento anticipado del mismo, en plazos razonables a satisfacción de PES, así como cualquier otra circunstancia que PES, pueda razonablemente exigir, a su libre y exclusivo criterio.
3. La entidad financiera se comprometa a que, en caso de cesión de sus derechos de crédito frente al adjudicatario, la entidad cesionaria asuma los compromisos referidos frente a PES.

13. RESPONSABILIDADES

Será responsabilidad del adquirente la obtención de todas aquellas licencias de obras, medioambientales y técnicas que resulten necesarias para la ejecución del proyecto.

14. GASTOS

Serán satisfechos por las partes según ley cuantos gastos e impuestos se deriven de la compraventa.

15. INFORMACIÓN GENERAL

Se informa que en la página web <http://www.parc sagunt.com/> se encuentra información relativa a las parcelas en las que se especifica las dotaciones en materia de instalaciones de agua, electricidad y gas.

16. . CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

El tratamiento de datos de carácter personal, así como los ficheros, automatizados o no, creados para el cumplimiento de las disposiciones de la ley 10/2010, de 28 de abril de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, y el Real

Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, se someterán a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo. Los datos recogidos por PES para el cumplimiento de las obligaciones de diligencia debida establecidas en la Ley 10/2010 de 28 de abril y en el Real Decreto 304/2014 no podrán ser utilizados para fines distintos de los relacionados con la prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo sin el consentimiento del interesado, salvo que el tratamiento de dichos datos sea necesario para la gestión ordinaria de la relación de negocios.

No se requerirá el consentimiento del interesado para el tratamiento de datos que resulte necesario para el cumplimiento de las obligaciones de información y comunicación a las autoridades. Asimismo, no serán de aplicación a dichos ficheros y tratamientos las normas contenidas en la citada Ley Orgánica referidas al ejercicio de acceso, rectificación, cancelación y oposición. En caso de ejercicio de los citados derechos por el interesado, PES se limitará a ponerle de manifiesto lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 10/2010, de 28 de abril.

Serán de aplicación a dichos ficheros las medidas de seguridad de nivel alto previstas en la normativa de protección de datos de carácter personal.

A efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, PES le informa que los datos de carácter personal, no requeridos para dar cumplimiento de las disposiciones de la ley 10/2010, de 28 de abril y el Real Decreto 304/2014 serán incluidos en un fichero denominado "COMERCIALIZACIÓN DE PARCELAS", titularidad de esta empresa.

De conformidad con lo establecido en la ley, PES se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y deber de guardarlos, y adoptará las medidas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado.

En caso de que no desee que sus datos personales sean tratados con los fines señalados, puede ejercitar el derecho de oposición, junto con el de acceso, rectificación y cancelación mediante comunicación dirigida al domicilio social de PES, sito en la nave 43 de la calle Talleres del Parque Industrial de Sagunto, Puerto de Sagunto (Valencia).

ANEXO I – NNUU DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE PARC SAGUNT

ANEXO II - DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN INCAPACIDAD PARA CONTRATAR (SOBRE 1)

.....a.....de.....2017

D....., en nombre y representación de:....., y en su calidad de legal representante de la misma,

DECLARA:

- Que la empresa a la que represento no se halla comprendida en ninguna de las causas que incapacitan para contratar con la Administración reguladas en el artículo 60 y concordantes del TRL de Contratos del Sector Público.
- Que la empresa a la que represento se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Sello y firma

Fdo:.....

ANEXO III – MODELO DE AVAL BANCARIO (SOBRE 1)

_____ (Nombre del Banco o Caja), y en su nombre y representación D. _____, con poderes suficientes para obligarse en ese acto, según resulta de la Escritura de Poderes otorgada en fecha _____, ante el Notario de _____, D. _____, con el número ____ de su protocolo.

AVALA

Solidariamente y con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división de bienes a _____, con C.I.F. _____ y domicilio en _____, C/ _____, hasta un límite máximo, por todos los conceptos de _____ de Euros ante la Empresa “Parque Empresarial Sagunto, S.L.” (PES, S.L.) como garantía para responder de las obligaciones contraídas entre ambos, derivadas del Pliego para la comercialización de parcelas incluidas en el Parque Empresarial Parc Sagunt I en la que _____ asume, una vez presentada su oferta, el siguiente compromiso, si resulta adjudicatario:

Suscribir la Escritura Pública de Compraventa de la parcela/s adjudicada en el día, hora y lugar señalados por PES, S.L.

Este aval tiene validez en tanto PES, S.L no autorice su cancelación.

La efectividad del aval y por tanto, el pago del mismo, se efectuará al primer requerimiento de PES, S.L a la entidad avalista, hecho siempre dentro del plazo de vigencia y acompañando el presente documento.

Este aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avales y Garantías con el número _____.

_____, a ____ de _____ de _____

_____ (Nombre de la Sociedad) P.P.

ANEXO IV – MODELO DE PROPUESTA DE ACTIVIDAD (SOBRE 1)

PROPUESTA DE ACTIVIDAD

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ACTIVIDAD

- 1. Descripción de la actividad a desarrollar en la parcela/s objeto de licitación.** *(Breve descripción de la actividad a desarrollar por la empresa).*
- 2. Justificación de la Inversión.** *(Descripción y Objetivos del Proyecto, actividades a realizar).*

CRITERIOS DE VALORACIÓN

A.- Incidencia directa de la actividad proyectada sobre la creación de empleo. *PONDERA 35%*

B.- Inversión proyectada en el emplazamiento, descontado el valor del terreno. *(Resumen de la inversión proyectada en euros). PONDERA 20%.*

C.- Respeto al Medioambiente. En particular, se valorará que la actividad no genere daños al medio ambiente, la aplicación de energías renovables y observación de las medidas previstas de control ambiental, en particular el reciclaje de los residuos. Igualmente se valorará la calificación ISO 14000 o la adherencia al reglamento EMAS. (Se podrán presentar adjuntos al presente, los documentos que acrediten mejoras, así como una descripción detallada de las mejoras a realizar). *PONDERA 10%*

D.- Incidencia indirecta de la actividad en la localidad y en el entorno de la comarca. *(Indicar el valor estimado anual de compras/gasto a realizar en la localidad o en la comarca). PONDERA 10%*

E.- Incremento del precio mínimo de la parcela/s. Se puntuará otorgando 25 puntos a la oferta mas alta, 0 puntos a la que mantenga el tipo de licitación y a las que queden en posiciones intermedias una puntuación lineal proporcional.

PONDERA 25%

_____, **declara que bajo su entera responsabilidad que todos y cada uno de los datos e información contenidas en este documento son ciertos, y que a requerimiento de PES, S.L., se acreditarán documentalmente.**

_____(Nombre de la Sociedad) P.P.

Fdo.: _____

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN:

ANEXO V - MODELO DE INSTANCIA DE SOLICITUD DE PARCELA (SOBRE 1)

SOLICITUD DE PARCELA EN PARC SAGUNT I

DATOS DEL SOLICITANTE

Don Domiciliado en

Con DNI

Teléfono

Fax

En representación de

Con CIF/DNI

A tenor de los documentos que se adjuntan, solicita la adjudicación de la parcela señalada a continuación.

PRIMERA OPCIÓN: Parcela ____ Superficie en m² _____

OTRAS OPCIONES: Parcela ____ Superficie en m² _____

El solicitante declara que todos los datos que figuran en el presente escrito son ciertos y se compromete a destinar la parcela que solicita a la finalidad indicada y a cumplir todas las obligaciones derivadas del Pliego de comercialización.

_____de _____de _____

Fdo.: _____

A LOS SRS. CONSEJEROS DELEGADOS DE PES, S.L.

ANEXO VI – MODELO DE OFERTA ECONÓMICA (SOBRE 2)

MODALIDAD DE PAGO AL CONTADO

DATOS DEL SOLICITANTE

Don _____

Domiciliado en _____

Con DNI _____

Teléfono _____ Fax _____

En representación de _____

Con CIF/DNI _____

A tenor de los documentos que se adjuntan, solicita la adjudicación de la parcela señalada a continuación.

PRIMERA OPCIÓN: Parcela ____ Precio _____ € (IVA no incluido).

OTRAS OPCIONES: Parcela ____ Precio _____ € (IVA no incluido).

El solicitante solicita la forma de pago al contado y declara que todos los datos que figuran en el presente escrito son ciertos, y se compromete a destinar la parcela que solicita a la finalidad indicada.

_____ de _____ de _____

Fdo.: _____

A LOS SRS. CONSEJEROS DELEGADOS DE PES, S.L.

ANEXO VII – MODELO DE OFERTA ECONÓMICA (SOBRE 2)

MODALIDAD DE PAGO APLAZADO

Modalidad de pago aplazado con presentación de garantía A PRIMER REQUERIMIENTO O Modalidad de pago aplazado GARANTIZADO CON CONDICIÓN RESOLUTORIA (*)

() Indicar expresamente por cuál de las dos modalidades de pago aplazado se opta.*

DATOS DEL SOLICITANTE

Don _____

Domiciliado en _____

Con DNI _____

Teléfono _____ Fax _____

En representación de _____

Con CIF/DNI _____

A tenor de los documentos que se adjuntan, solicita la adjudicación de la parcela señalada a continuación.

PRIMERA OPCIÓN: Parcela ____ Precio _____€ (IVA no incluido).

OTRAS OPCIONES: Parcela ____ Precio _____€ (IVA no incluido).

El solicitante solicita la forma de pago aplazada y declara que todos los datos que figuran en el presente escrito son ciertos, y se compromete a destinar la parcela que solicita a la finalidad indicada.

_____ de _____ de _____

Fdo.: _____

A LOS SRS. CONSEJEROS DELEGADOS DE PES, S.L.

ANEXO VIII – DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA A PRESENTAR (SOBRE 1)

(Incluir sólo en caso de elegir opción pago aplazado garantizado con condición resolutoria (modalidad 3))

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE VIABILIDAD FINANCIERA.

A.- Información financiera histórica. PONDERA 20%

- Cuentas anuales 2016 o últimas cuentas disponibles, e informe de auditoría, si se dispone del mismo.
- Estados financieros 2016 o último cierre disponible.

B.- Estudio de viabilidad del proyecto a desarrollar que deberá contener, al menos, los siguientes puntos: (PONDERA 80%).

1. - Estructura de inversión/ financiación, adjuntando los documentos justificativos correspondientes. PONDERA 20%.
2. - Composición del capital social actual y previsto tras la ejecución del proyecto y estructura societaria, si la sociedad forma parte de un Grupo de empresas. PONDERA 20%
3. - Cuentas anuales provisionales PONDERA 20%
4. - Estudio de mercado realizado para la ejecución del proyecto PONDERA 20%

ANEXO IX.- PARCELAS DISPONIBLES E IMPORTES MÍNIMOS

A continuación se detalla el importe mínimo de adjudicación de las parcelas disponibles, al que se aplicará el IVA devengado por la operación.

Parcela	Uso	Superficie m ²	Precio	Precio €/m ²
I-1.2	Industrial	50.002	5.000.200,00 €	100,00 €
I-1.4	Industrial	16.932	1.693.200,00 €	100,00 €
I-2.9.2	Industrial	9.781	978.100,00 €	100,00 €
I-5.1.3	industrial	32.538	3.253.800,00 €	100,00 €
I-5.2	industrial	12.714	1.271.400,00 €	100,00 €
I-5.3	industrial	12.714	1.271.400,00 €	100,00 €
I-6.5	Industrial	15.553	1.555.300,00 €	100,00 €
I-8.2	Industrial	50.001	5.000.100,00 €	100,00 €
I-8.3.4.5	Industrial	21.349	2.134.900,00 €	100,00 €
I-10.3	Industrial	8.550	855.000,00 €	100,00 €
T-2	Terciario	51.781	8.038.482,44 €	155,24 €
T-4	Terciario	28.364	4.683.180,04 €	165,11 €
Z-3	Logístico	38.156	3.006.006,30 €	78,78 €