PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN DE PARCELAS DEL PARQUE EMPRESARIAL DE CEE (A CORUÑA), PROPIEDAD DE "*SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S. L.*"

PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN DE PARCELAS DEL PARQUE EMPRESARIAL DE CEE (A CORUÑA). PROPIEDAD DE "*SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S. L.*"

ÍNDICE

1. OBJETO DEL CONCURSO
2. PRECIOS Y SUPERFICIES DE LAS PARCELAS
3. CONDICIONES PARA SER ADMITIDO A CONCURSO
   A) Licitadores.
   B) Presentación de proposiciones.
   C) Contenido de las proposiciones.
4. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO
   4.1. Inicio del procedimiento.
   4.2. Apertura del Sobre A.
   4.3. Apertura del Sobre B.
   4.4. Apertura del Sobre C.
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN
   5.1. Criterios de valoración.
   5.2. Adjudicación de las parcelas.
6. FORMA DE PAGO
7. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO
8. RESOLUCIÓN
9. CLÁUSULA DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y SUMISIÓN EXPRESA.
10. CESIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

ANEXOS:

ANEXO I.- Plano parcelario del ámbito del Parque Empresarial de Cee (A Coruña), con la situación y usos de cada una de las parcelas puestas a la venta y Plano de alineaciones, retranqueos y linderos.

ANEXO II.- Resumen de las características de la Ordenación y Ordenanzas reguladoras.

ANEXO III.- Modelo de instancia de solicitud de parcela.

ANEXO IV.- Modelo de oferta económica.

ANEXO V.- Modelo de declaración responsable.

PLIEGO DE BASES QUE REGIRÁ EL CONCURSO CONVOCADO POR "*SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S. L.*" PARA LA VENTA DE PARCELAS INCLUIDAS EN EL PARQUE EMPRESARIAL DE CEE (A CORUÑA)

1.- OBJETO DEL CONCURSO.

El objeto del concurso es la venta de parcelas, propiedad de "*Suelo Empresarial del Atlántico, S. L.*" (SEA, en lo sucesivo), que conforman el ámbito del Parque Empresarial de Cee (A Coruña), a excepción de la parcela 36-37 y su finalidad es la de adscribir las parcelas a la construcción de instalaciones para la realización de actividades industriales, terciarias y servicios vinculados a éstas, acordes con los usos previstos en las Ordenanzas contenidas en el Proyecto Sectorial y en la normativa urbanística que sea de aplicación. De este modo, la enajenación se condiciona a que los adjudicatarios destinen la parcela o parcelas adjudicadas a la construcción de edificios e instalaciones de la actividad empresarial que se vaya a instalar y a su efectivo desarrollo.

Al objeto de mejorar los accesos al Parque Empresarial, SEA tiene previsto abordar una modificación puntual del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de Cee, dicha modificación dotaría en caso de ser aprobada, a dicha actuación, de acceso directo por el lado sur.

Las parcelas objeto de este concurso aparecen detalladas en el plano parcelario del ámbito adjunto a este Pliego como **Anexo I**, cuyas características, edificabilidad, aprovechamiento, ocupación, ordenanza aplicable y demás determinaciones se detallan en el **Anexo II** del presente Pliego, encontrándose pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad.

A las parcelas objeto de enajenación les resulta de aplicación la normativa contenida en el Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de Cee (A Coruña), aprobado definitivamente por acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia del día 22 de noviembre de 2007 (DOGA nº 13, de 18 de enero de 2008), redactado al amparo de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia y del Decreto 80/2000, de 23 de marzo, por

el que se regulan los Planes y Proyectos Sectoriales de incidencia supramunicipal de Galicia, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia; en el Decreto 28/1999, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística; en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña en sesión de 23 de febrero de 1995 y por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 31 de marzo de 1995 (BOP número 106 de 10 de mayo de 1995) y en la demás normativa que resulte de aplicación.

2. PRECIOS Y SUPERFICIES DE LAS PARCELAS.

Los precios que se establecen a continuación, tienen el carácter de precios mínimos; de modo que no se adjudicará ninguna parcela por un precio inferior.

PARQUE EMPRESARIAL DE CEE

Nº Parcela	Superficie (m^2)	€/m2	Importe	Ordenanza y Grado	Edificabilidad máxima (m^2/m^2)
1	4.315,00	80,00	345.200,00	1. Empresarial Servicios - G 1º	1,1
2	2.850,00	80,00	228.000,00	1. Empresarial Servicios - G 1º	1,1
4	3.290,00	80,00	263.200,00	1. Empresarial Servicios - G 1º	1,1
5	1.883,00	68,00	128.044,00	2. Empresarial Industria	1,15
6	1.890,00	68,00	128.520,00	2. Empresarial Industria	1,15
7	1.890,00	68,00	128.520,00	2. Empresarial Industria	1,15
8	1.897,00	68,00	128.996,00	2. Empresarial Industria	1,15
9	2.979,00	80,00	238.320,00	1. Empresarial Servicios - G 1º	1,1
11	2.317,00	68,00	157.556,00	2. Empresarial Industria	1,15
12	2.160,00	68,00	146.880,00	2. Empresarial Industria	1,15
13	2.167,00	68,00	147.356,00	2. Empresarial Industria	1,15
14	2.171,00	68,00	147.628,00	2. Empresarial Industria	1,15
15	2.187,00	68,00	148.716,00	2. Empresarial Industria	1,15
16	2.240,00	68,00	152.320,00	2. Empresarial Industria	1,15
18	1.825,00	115,00	209.875,00	1. Empresarial Servicios- G 2º	1,17
19	1.401,00	115,00	161.115,00	1. Empresarial Servicios- G 2º	1,17
20	2.891,00	115,00	332.465,00	1. Empresarial Servicios- G 2º	1,17
21	2.702,00	115,00	310.730,00	1. Empresarial Servicios- G 2º	1,17
23	1.865,00	68,00	126.820,00	2. Empresarial Industria	1,15
24	2.143,00	68,00	145.724,00	2. Empresarial Industria	1,15

25	2.164,00	68,00	147.152,00	2. Empresarial Industria	1,15
26	2.155,00	68,00	146.540,00	2. Empresarial Industria	1,15
27	2.166,00	68,00	147.288,00	2. Empresarial Industria	1,15
28	2.325,00	68,00	158.100,00	2. Empresarial Industria	1,15
29	3.053,00	70,00	213.710,00	2. Empresarial Industria	1,15
30	3.141,00	70,00	219.870,00	2. Empresarial Industria	1,15
31	5.480,00	70,00	383.600,00	2. Empresarial Industria	1,15
32	1.993,00	100,00	199.300,00	1. Empresarial Servicios - G 3º	1,1
33	3.261,00	100,00	326.100,00	1. Empresarial Servicios - G 3º	1,1
34	4.469,00	100,00	446.900,00	1. Empresarial Servicios - G 3º	1,1
35	7.304,00	100,00	730.400,00	1. Empresarial Servicios - G 3º	1,1
38	2.262,00	75,00	169.650,00	2. Empresarial Industria	1,15
39	2.266,00	75,00	169.950,00	2. Empresarial Industria	1,15
40	2.398,00	75,00	179.850,00	2. Empresarial Industria	1,15
41	2.614,00	75,00	196.050,00	2. Empresarial Industria	1,15

Estos precios no incluyen I.V.A., que será repercutido en el momento de efectuar la venta.

La enajenación se realizará en concepto de *“cuerpo cierto”*, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón a posibles variaciones de superficie o volumen edificable, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, geotécnicas, topográficas o análogas.

La compraventa se realizará por el importe total de la parcela establecido en la adjudicación, considerándose el precio de la misma como precio alzado, firme, cerrado y definitivo por la totalidad de la compraventa.

3. CONDICIONES PARA SER ADMITIDO A CONCURSO.

A) Licitadores.

Podrá tomar parte en el concurso cualquier persona física o jurídica, con plena capacidad de obrar, que desarrolle una actividad industrial, y/o terciaria, y/o de servicios complementarios y que no se encuentre afecta por ninguna de las circunstancias que enumera el art. 60.1 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, prohibitivas para contratar.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con SEA.

B) Presentación de proposiciones.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, el presente pliego de condiciones estará disponible en la siguiente página web: *http:/www.seasuelo.com/* y en las oficinas de SEA.

Para participar en el procedimiento el licitador deberá presentar en las oficinas de SEA, sitas en Calle Hórreo, 86, bajo, Santiago de Compostela, dentro del plazo de **DOS MESES (2)** a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación en el Diario Oficial de Galicia, tres sobres cerrados (“A”, “B” y “C”) con la documentación que luego se especificará, encuadernada en tamaño DIN A4, indicando en cada uno de los sobres de forma legible la parcela o parcelas a las que concurre, razón social y nombre y apellidos de quien firme la proposición.

El licitador también podrá enviar los sobres a los que se refiere el párrafo anterior por correo certificado dentro del plazo de admisión expresado en el anuncio. En este caso, justificará la fecha de imposición de envío en la Oficina de Correos y anunciará a SEA la remisión de la oferta mediante fax (981-571464) o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de estos requisitos no será admitida, en ningún caso, la proposición, que ha de ser recibida en el plazo de diez días siguientes a la fecha y hora de terminación del plazo señalado en el anuncio.

Las proposiciones podrán presentarse hasta las 13:00 horas del último día del plazo. Si el último día del plazo fuera sábado o inhábil, quedará prorrogado hasta el inmediato día hábil posterior.

El licitador podrá solicitar la adjudicación de una o varias parcelas. Alternativamente podrá solicitar que para el caso de no ser atendida su solicitud inicial de parcela o parcelas, se señalen otras por orden de preferencia y con indicación de los precios ofertados.

La proposición económica se presentará escrita de forma legible y no se aceptarán aquellas que supongan falta de concordancia con la documentación presentada, variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición o tengan omisiones, errores o borrones que impidan conocer claramente los datos imprescindibles para poder considerar la oferta.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición por parcela. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal o conjuntamente con otros si lo tiene hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las proposiciones por él suscritas.

C) Contenido de las proposiciones.

Las proposiciones constarán de TRES (3) sobres separados e independientes, cerrados y firmados por el solicitante o persona que le represente. En cada uno de los sobres, por fuera, se indicará:

- *"Oferta para el Concurso de venta de Parcelas en el Parque Empresarial de Cee (A Coruña)".*
- El contenido del sobre (según se indica en los apartados siguientes).
- El nombre o razón social del solicitante, persona de contacto, así como números de teléfono y fax y dirección de correo electrónico.

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.

Todas las proposiciones presentadas fuera de plazo serán automáticamente rechazadas.

Sobre A. Documentación administrativa.

Contendrá los siguientes documentos, pudiendo presentarse originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticos conforme a la legislación vigente.

1. Acreditativa de la personalidad:

a) En el supuesto de concurrir un empresario individual, la capacidad de obrar se acreditará presentando el Documento Nacional de Identidad o fotocopia debidamente autentificada. En el supuesto de actuar por medio de representante, copia del poder que contenga facultades suficientes y Documento Nacional de Identidad del representante.

b) La capacidad de obrar de las personas jurídicas se acreditará mediante escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad y, en su caso, escrituras de modificación, debidamente inscritos en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate, así como copia del poder o del nombramiento vigente que contenga las facultades suficientes y Documento Nacional de Identidad del representante.

c) Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta de licitación (UTE), acreditará, cada una, su personalidad y capacidad, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban y la participación de cada una de ellas. Asimismo, se ha de designar un representante o apoderado único que ostente la plena representación de todos frente a la Administración.

d) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro deberán presentar documentación acreditativa de la representación, debidamente protocolizada ante Notario. Si el poder con el que comparece contiene delegación permanente de facultades, habrá de figurar inscrito en el Registro Mercantil. En cualquier caso, se ha de

adjuntar copia compulsada del D.N.I. de la persona que firme la proposición económica.

e) Copia de la tarjeta de identificación fiscal.

2. Acreditativa de la no concurrencia de una prohibición para contratar:

f) Declaración responsable, según el Modelo contenido en el **Anexo V**, de no estar incurso el licitador en ninguno de los supuestos de prohibición para contratar previstos en el artículo 60.1 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.

3. Acreditativa de la solvencia:

g) Certificación expedida por la Agencia Tributaria del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, donde se especifique estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, referente a haber presentado las declaraciones y, en su caso, efectuado el ingreso del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto de Sociedades, de los pagos a cuenta o fraccionados o de las retenciones a cuenta de ambos y del Impuesto sobre el Valor Añadido o del Impuesto General indirecto Canario o Impuesto sobre la producción, los servicios y la importación en Ceuta y Melilla; así como haber presentado la declaración anual relativa a sus operaciones económicas con terceras personas a que se refiere el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, como consecuencia de obligaciones tributarias cuyo plazo reglamentario de presentación hubiere vencido durante los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de adjudicación.

h) Certificación administrativa positiva de no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo respecto a la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma donde tenga su domicilio social, expedido por la Tesorería de la Delegación Provincial de la Consejería de

Economía y Hacienda que corresponda o de la Dirección General de Tributos de dicha Consejería.

i) Justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo, aportando carta de pago del último ejercicio o, en su caso, diligencia de exención del impuesto.

j) Certificado de la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, que exprese que el licitador se haya inscrito en la Seguridad Social o, en su caso, si se trata de empresario individual, afiliado y en alta en el régimen de la Seguridad Social que corresponda por razón de la actividad y haber afiliado, en su caso, y dado de alta a los trabajadores que tenga a su servicio; e igualmente que está al corriente en el pago de cuotas u otras deudas con la misma o, en su caso, tener concedido aplazamiento o fraccionamiento en el pago de tales cuotas o de otras deudas con la Seguridad Social.

4. Garantías:

Justificación documental del ingreso en la cuenta de SEA (0182-2370-47-0201501270) de la garantía para tomar parte en el concurso por un importe equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del precio de licitación de la parcela a cuya adquisición se opte en primera preferencia, sin tener en cuenta el IVA. A esta señal se le sumará el IVA vigente a este porcentaje.

El importe de esta garantía se aplicará a cuenta del pago del precio de la compraventa, caso de resultar adjudicatario y de haber aceptado la oferta, de conformidad con las condiciones básicas de la misma. En el supuesto de que SEA no pueda atender la solicitud, se reintegrará dicho ingreso a la cuenta indicada por el adjudicatario. Aquellos solicitantes que siendo adjudicatarios de alguna de las parcelas señaladas entre sus preferencias, renuncien a las mismas, no tendrán derecho a la devolución de la fianza. De igual modo, esta garantía será incautada a los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, la finalidad de esta garantía es garantizar la seriedad de la oferta y responder del mantenimiento de la misma hasta la adjudicación provisional, de la correcta formalización del contrato de señal y de la escritura pública de compraventa previstos en el presente pliego y de los posibles daños y perjuicios que pudieran derivarse de su no formalización por causas imputables al adjudicatario, siendo devuelta a quienes no resulten adjudicatarios.

Sobre B. Solicitud de parcelas y Propuesta de implantación de actividad industrial y/o de servicios complementarios sobre la parcela.

Contendrá escrito de solicitud de parcelas según el modelo contenido en el **Anexo III** y sin indicar el precio ofertado. Memoria Justificativa de la actividad a desarrollar en el Parque Empresarial y un cronograma de implantación de la actividad, con especial referencia a los plazos de inicio y fin de la construcción de las naves o instalaciones.

La Memoria deberá justificar específicamente la necesidad de suelo que requiere la actividad a implantar en el Parque Empresarial, presentando una descripción numérica y gráfica del proyecto constructivo, justificativo de la superficie solicitada, de la ocupación prevista y de la edificación proyectada.

Asimismo en este sobre se aportará por los solicitantes la propuesta de la actividad que pretende desarrollar en la parcela y una descripción detallada de la misma, acompañada de una memoria descriptiva del proceso constructivo a implantar, de su inversión (menos coste de parcela) y de la viabilidad económica de la misma, así como detalle de plantilla y nuevos empleos a crear, según criterios para la adjudicación expuestos en este Pliego.

La solicitud de parcelas deberá ser congruente con la necesidad de suelo justificada en la Memoria.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos determinará la exclusión del proceso de adjudicación de las parcelas.

Sobre C. Proposición Económica.

En este sobre C figurará la proposición económica formulada estrictamente con sujeción al modelo que se incluye como **Anexo IV** en el presente Pliego. Se admite la posibilidad de incrementar el precio mínimo de la parcela.

4. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO.

4.1. Inicio del procedimiento.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones fijado en los anuncios de licitación, se constituirá una Mesa de Contratación como órgano encargado de la valoración de las ofertas y se levantará acta relacionada de la documentación recibida o, en su caso, de la ausencia de solicitantes.

A tal efecto, la Mesa estará constituida por, al menos, 3 miembros del personal de SEA, contando uno de ellos con formación jurídica.

4.2. Apertura del SOBRE A.

Terminado el plazo de presentación de las solicitudes, se constituirá la Mesa de Contratación en sesión no pública, al objeto de calificar los documentos presentados en tiempo y forma. A estos efectos, se ordenará la apertura de los SOBRES A y se levantará acta que reflejará la relación de los documentos que figuren en cada uno de ellos.

Cuando del examen de la documentación presentada por los solicitantes, con arreglo a los criterios objetivos establecidos en este Pliego, se aprecien defectos insubsanables, la Mesa lo comunicará al interesado por un medio que deje constancia de su recepción, determinando el órgano competente su exclusión del concurso.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, comunicará esta circunstancia a los interesados

por un medio que deje constancia de su recepción, 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. En el supuesto de que no pueda obtener alguna documentación en dicho plazo de tres días hábiles por causas ajenas, bastará la presentación de copia de solicitud de la misma, otorgándose un nuevo plazo de TRES (3) días hábiles para su aportación al procedimiento.

Igualmente, se podrán pedir al solicitante aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentarse en el plazo de TRES (3) días hábiles.

La no subsanación de las deficiencias observadas o la no presentación de documentación complementaria que, a juicio de la Mesa de contratación, resulte necesaria conforme a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, dará lugar a su exclusión automática del proceso de selección de ofertas, con incautación de la garantía presentada.

4.3. Apertura del SOBRE B.

Finalizado el trámite anterior, en sesión no pública, se procederá a la apertura de los SOBRES B presentados por los solicitantes admitidos.

Se evaluarán las proposiciones presentadas en función de los criterios y con la ponderación prevista en el presente Pliego.

Con el fin de evaluar las ofertas presentadas y proponer la adjudicación, la Mesa de contratación podrá solicitar cuantos informes técnicos considera precisos.

SEA comunicará a los solicitantes su admisión mediante fax u otro medio que deje constancia de su recepción.

4.4. Apertura del SOBRE C.

En el día y hora señalados al efecto, por la Mesa de contratación se efectuará, en sesión pública, la apertura de los SOBRES C presentados por los

solicitantes admitidos y se levantará acta comprensiva de la documentación que conste en dichos sobres.

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

En la propuesta de adjudicación la Mesa especificará la puntuación asignada a cada oferta en aplicación de los criterios establecidos en el presente Pliego.

La Mesa 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, la Mesa, previa apreciación del cumplimiento de los requisitos para la solicitud de parcelas previstos, elevará su propuesta al Consejo de Administración de SEA 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 SEA a contratar con el mismo.

SEA, con la finalidad de evitar dentro del ámbito del parque empresarial la implantación de edificaciones y construcciones aisladas o separadas, y de su ordenación y correcta integración, podrá ofrecer en sustitución de la parcela o parcelas solicitadas y adjudicar, siempre de conformidad con el licitador, otras parcelas de similares características a las solicitadas por éste. No obstante, en este supuesto se reconoce el derecho del licitador a renunciar a la adjudicación sin penalización alguna y con devolución de la garantía que hubiese entregado.

5. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

5.1. Criterios de valoración.

Cuando una parcela sea solicitada por un solo ofertante, la adjudicación recaerá en este, siempre que se cumplan los requisitos de capacidad, documentación e idoneidad del proyecto señalado en este Pliego.

Si una misma parcela es solicitada por más de un licitador, la adjudicación recaerá en aquel que obtenga la puntuación más alta según los criterios contenidos en el presente Pliego.

La evaluación de las proposiciones contenidas en el SOBRE B se realizará en función de los criterios que a continuación se relacionan:

A. Creación de puestos de trabajo directos e indirectos hasta 30 puntos).

En concreto, se valorarán, entre otros, el número de nuevos puestos de trabajo a crear de forma indefinida, que cuenten con centros especiales de empleo (integración de trabajadores minusválidos u otros que contemple la legislación en materia de protección social), el número de contratos de formación del empleo, el número de contratos con mujeres y otros análogos, que supongan apoyo a las medidas de fomento de empleo.

B. Beneficios de la actividad proyectada para la actuación y la localidad (hasta 25 puntos).
C. Inversión proyectada en el emplazamiento para el inicio de la actividad, descontado el valor del terreno (hasta 15 puntos).
D. Industria de nueva creación o ampliación de empresa (hasta 10 puntos).

En el primer caso, se valorará aquella empresa que sea de nueva creación. Se entenderá como empresa de nueva creación aquella actividad mercantil cuya antigüedad no sea superior a 12 meses contados desde la aprobación del presente Pliego. En el segundo caso, se valorará la ampliación o el relanzamiento de industrias ya instaladas generadoras de empleo y valor añadido.

E. Traslado de industria del núcleo urbano, fuera de ordenación o con limitación de tiempo (hasta 5 puntos).

Se valorarán aquellas ofertas que impliquen el traslado y cierre de industria ubicada en el casco urbano, en situación de fuera de ordenación o con limitación de tiempo para su traslado. Aquellas industrias situadas en casco urbano que tengan la consideración de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas tendrán prioridad sobre aquellas que no tengan esa consideración.

F. Plazos de EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y puesta en marcha de la actividad (hasta 5 puntos).

Se puntuará favorablemente la pronta estimación de puesta en marcha de la actividad.

La evaluación de las proposiciones incluidas en el SOBRE C, se realizará en función del precio de compra que se oferte, que podrá ser la del tipo de licitación u otro precio superior. Se puntuará otorgando 10 puntos a la oferta más alta, 0 puntos a la que mantenga el precio mínimo de licitación y una puntuación lineal proporcional a aquellas proposiciones que queden en posiciones intermedias.

El concurso será resuelto por SEA dentro del plazo máximo de **UN MES (1)** a contar desde la fecha de finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

5.2. Adjudicación de las parcelas.

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

Esta adjudicación provisional podrá ser sometida a condición en función de circunstancias especiales que pudiesen concurrir manifestadas por escrito por el solicitante siempre que tuviesen plazo cierto, como la posibilidad de éste de recibir subvenciones o fondos públicos para la adquisición de suelo o puesta en marcha de la actividad. En el supuesto de que no se cumpla la condición o expire el término, quedará automáticamente sin efecto la adjudicación provisional, pudiendo SEA ofrecer la parcela a otros solicitantes sin otro trámite que la comunicación al licitador. En este supuesto procederá la devolución de la garantía si la causa fuese imputable a terceros ajenos al concurso.

La adjudicación definitiva de las parcelas se producirá con la firma del contrato de señal. Hasta ese momento, el solicitante no adquirirá ningún derecho sobre la parcela solicitada. La firma del contrato de señal se formalizará en el plazo de **UN MES (1)** desde la comunicación de la adjudicación provisional de la parcela. SEA comunicará mediante fax u otro medio que deje constancia de su recepción el día y hora en el que el adjudicatario deberá comparecer en las oficinal de SEA para formalizar el contrato de señal.

La oferta presentada por el adjudicatario tendrá carácter contractual y los compromisos asumidos voluntariamente por el mismo se reflejarán en el contrato de señal y la posterior escritura pública de compraventa, considerándose que su incumplimiento supone el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales que pueden dar lugar a la resolución del contrato.

La no suscripción por parte del adjudicatario del contrato de señal, en las oficinas de SEA, en el día y hora señalados para su firma, salvo por causas justificadas debidamente acreditadas, se entenderá como renuncia implícita a la adquisición de la parcela. En este caso, SEA podrá ofrecer las parcelas de que se trate a otros solicitantes.

En caso de no formalización del contrato de señal por causas imputables a SEA, ésta devendrá obligada a la devolución de la garantía que se haya constituido.

Con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, en el supuesto de su caducidad, el adjudicatario deberá aportar actualizadas las certificaciones positivas expedidas por los órganos competentes de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración del Estado y Autonómicas, así como de las obligaciones con la Seguridad Social.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste con las condiciones necesarias para ello, SEA podrá efectuar una nueva adjudicación

provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya presentado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de un mes para cumplimentar lo señalado anteriormente.

Toda parcela que quede desierta una vez presentadas las licitaciones y resueltas las adjudicaciones, al objeto de evitar la repetición de concursos, podrá volver a ser adjudicada directamente a cualquier interesado que cumpla las condiciones establecidas en el presente Pliego cuando SEA determine.

La transmisión efectiva de la propiedad de las parcelas objeto del concurso, se entenderá producida por el otorgamiento de la correspondientes escrituras públicas por lo que no se entregará la posesión de las parcelas hasta que se haya satisfecho el precio en su totalidad, reservándose SEA el dominio de las mismas hasta ese momento. Previamente a la formalización de la Escritura Pública, el adjudicatario se compromete a reconocer la situación y las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y técnicas de la parcela objeto de la transmisión, las cuales aceptará en dicha escritura, viniendo obligado a cumplir la normativa general y los requisitos establecidos en el Proyecto Sectorial vigente y en su posible modificación puntual, así como todos los compromisos asumidos en su oferta. La no aceptación de cualquiera de estas condiciones implicará la renuncia a la parcela por parte del solicitante. El adjudicatario está obligado a formalizar la escritura pública de compraventa en el plazo máximo de **DOS MESES (2)** a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de parcelación o equidistribución del Parque Empresarial. En el acto de formalización de la escritura de compraventa procederá al pago del resto del precio total de la parcela o parcelas adjudicadas más el IVA correspondiente.

La no formalización de la Escritura Pública, por parte del adjudicatario, en el lugar, día y hora señalados por SEA, salvo fuerza mayor, supondrá la renuncia implícita a la adquisición de la parcela y, por tanto, la pérdida de la cantidad entregada. Por el contrario, en caso de que la escritura no se llegase

a formalizar por causas imputables a SEA, ésta se verá obligada a restituir al adjudicatario la señal entregada.

6. FORMA DE PAGO.

El precio de enajenación de las parcelas será satisfecho por el adjudicatario de la siguiente forma:

- 25% a la firma del contrato de señal
- 75% a la firma de la escritura pública de compraventa

La garantía para tomar parte en el concurso, como ya quedó expuesto y, en caso de resultar adjudicatario, se aplicará como parte del precio, siendo descontada del primer pago.

En todos los casos, a cada pago habrá que añadir la cantidad correspondiente al IVA.

Los pagos se realizarán mediante cheque bancario nominativo a nombre de "*Suelo Empresarial del Atlántico, S. L.*"

7. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Los adjudicatarios de parcelas tendrán las siguientes obligaciones:

1) Compromiso de cumplimiento de pago del cuadro anteriormente citado.
2) Todos los gastos, contribuciones, impuestos o arbitrios que se deriven del otorgamiento de la escritura de compraventa y su inscripción en el registro de la propiedad, a excepción del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, serán de cuenta del comprador. Serán igualmente de cargo del comprador todos los gastos notariales, registrales y fiscales que deriven de la constitución y cancelación de los derechos de tanteo y retracto establecidos en la escritura de compraventa.

3) Destinar la parcela adquirida a los usos previstos, conforme a las Ordenanzas Reguladoras y a los instrumentos de ordenación del territorio aprobados.
4) Permitir el libre establecimiento de redes de servicio en la zona de retranqueo que establezcan las Ordenanzas Reguladoras, reforzando, si fuese preciso, las zonas de entrada a fin de no dañar dichas redes.
5) La conservación de las obras de urbanización de la zona en que se ubica la parcela adquirida será por cuenta y cargo de su propietario, en la cuota que le corresponda, desde el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

   El adjudicatario se compromete a integrarse en la Entidad que pudiera crearse para la conservación del Parque, comprometiéndose a satisfacer los gastos proporcionales que correspondan a sus parcelas, de acuerdo con lo que estatutariamente se determine. Asimismo, si procede, se compromete a integrarse en la comunidad de propietarios y a satisfacer a dicha comunidad los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación que le corresponda en función a su superficie.
6) Para el caso de que la parte adjudicataria produjese daños en la calle, redes de servicio, aceras y demás instalaciones del Parque, ésta se comprometerá a aceptar la tasación de los mismos por parte de los técnicos municipales y a satisfacer el importe de reparación que éstos fijen, al organismo encargado del mantenimiento y cuidado del Parque o, en su defecto, al Ayuntamiento.
7) La parcela se entrega con las condiciones y con los servicios previstos en el proyecto de urbanización. Las instalaciones, equipos, caudales, presión y demás conceptos análogos no previstos en el proyecto de urbanización serán de cuenta del adjudicatario. El adjudicatario aceptará, expresamente, que la electrificación de las parcelas adquiridas sólo comprende la infraestructura fundamental, según el proyecto aprobado, que prevé para cada parcela una potencia y tensión determinadas. Todo lo referente a la ampliación de la electrificación, así como el abastecimiento de energía eléctrica, es

materia ajena a la parte transmitente, siendo cuestión a tratar únicamente entre la parte adjudicataria y la empresa suministradora de energía eléctrica o con los organismos competentes.

8) El adjudicatario deberá conocer las limitaciones existentes en cuanto a las emisiones de vertidos de materias contaminantes que establece la normativa vigente en esta materia, exonerando a la parte transmitente de la obligación de construcción de instalaciones de depuración.

9) El adjudicatario se compromete a someter el proyecto de obras, instalaciones o actividades que se vayan a desarrollar en la parcela a la evaluación de impacto ambiental, si así fuese exigible, así como al cumplimiento de las demás obligaciones medioambientales que exige la legislación vigente.

10) Para el caso de que el adjudicatario de la parcela hiciese obras de desmonte o relleno en la misma a causa de la pendiente del terreno, las mismas serán siempre a su cuenta, sin que pueda reclamar nada por esta causa a la parte vendedora. Igualmente, si como consecuencia de ello o por otros motivos fuese necesario construir un muro de contención, estará obligada a construirlo a su costa y sobre su propio suelo, sin que pueda reclamar nada por esta causa a la parte vendedora.

    Asimismo, el adjudicatario de cada parcela deberá realizar a su cargo, la urbanización interior y complementaria de la misma, conforme a las condiciones aprobadas en el Proyecto Sectorial y Proyecto de Urbanización.

11) El comprador se obliga, dado el carácter de promoción pública de la actuación en que se ubican la parcela o parcelas, a no enajenarlas por actos intervivos, ni total ni parcialmente, ni a constituir derecho real con excepción de hipoteca u otro en garantía de la financiación sin la autorización de SEA, mientras no haya finalizado la construcción de acuerdo con el proyecto aprobado y esté certificado el fin de obra por el equipo facultativo que la haya dirigido. Igualmente, se obliga, de conformidad con su solicitud, a construir en la parcela adquirida una edificación o instalación industrial de

acuerdo con las determinaciones específicas del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de Cee y demás normativa aplicable.

12) Se establece, con carácter real e inscribible en el Registro de la Propiedad, un derecho de adquisición preferente por un plazo de seis años a contar desde la formalización de la escritura pública de compraventa a favor de SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S. L. para el caso de enajenación o cesión por cualquier título de la parcela adjudicada. Este derecho será también aplicable en el supuesto de transmisión de acciones o participaciones en la sociedad que suponga una disminución de la participación de la misma inferior al cincuenta por ciento. A este efecto, el propietario queda obligado a notificar fehacientemente a SEA su decisión de transmitirla, con indicación del precio, forma de pago, identidad del adquirente y demás condiciones esenciales de la transmisión. SEA podrá ejercitar este derecho mediante notificación al transmitente en el plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente a la notificación. El precio de adquisición por SEA será el mismo por el que hubiese vendido la parcela, actualizado únicamente conforme al IPC o índice que lo sustituya por cada año natural entero (doce meses), transcurrido desde la formalización de la escritura pública de venta por SEA, computado desde el día uno del mes civil siguiente al de dicho otorgamiento.

    Efectuada la enajenación, el adjudicatario de la parcela se obliga a notificar fehacientemente a SEA la transmisión efectuada mediante entrega de copia de la escritura, pudiendo SEA ejercitar este derecho en el plazo de un mes desde la notificación o, en su caso, desde que tuviese conocimiento de la misma, si la transmisión se realiza en condiciones distintas a las previamente notificadas o con omisión de la notificación previa a la transmisión.

    Si el transmitente hubiese realizado obras en la parcela, bien de urbanización o bien de edificación, en el supuesto de ejercicio de este derecho, SEA abonará el coste efectivo acreditado mediante las correspondientes certificaciones de obra y justificantes de pago, salvo que se trate de obras sin licencias, autorizaciones o permisos,

o que carezcan de utilidad para el fin a que se destinan la parcela según las ordenanzas reguladoras, en cuyo caso no será objeto de indemnización, pudiendo SEA descontar el coste de su demolición y de la reposición de la parcela a la situación de origen, del precio a satisfacer por el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

SEA no ejercitará el derecho de adquisición preferente si el transmitente obtuvo la licencia de actividad definitiva y la hubiese presentado en SEA, sin perjuicio de poderlo ejercitar respecto de posteriores ventas en las que no concurran estas circunstancias. En el supuesto de no ejercicio de este derecho por SEA, el transmitente queda obligado a establecer en la escritura por la que transmita la parcela la subrogación del adquirente en las mismas condiciones y obligaciones establecidas para él.

13) Aceptar todas las prevenciones y condiciones contenidas, que le sean de aplicación, en el texto íntegro del presente Pliego.

SEA se obliga a prestar su consentimiento para la posposición de la condición resolutoria establecida a favor de las hipotecas que garanticen créditos concedidos por entidades de crédito con destino a la adquisición de la parcela o a la financiación de las obras de construcción e instalación industrial. SEA concurrirá al tiempo del otorgamiento de la hipoteca prestando su consentimiento a la posposición.

SEA se obliga a consentir la posposición del derecho de adquisición preferente a favor de la hipotecas que garanticen créditos otorgados por entidades de crédito con destino a la adquisición de la parcela o a la financiación de las obras de construcción e instalación.

8. RESOLUCIÓN.

Las partes pactarán expresamente en la escritura pública, como condición resolutoria, que el incumplimiento por parte del adjudicatario de los compromisos adquiridos en el número 11 del apartado 7 *“Obligaciones del adjudicatario”* de las condiciones estipuladas en este Pliego, facultará a SEA para instar la resolución del contrato devolviendo las cantidades entregadas

hasta ese momento con una deducción del 50% en concepto de penalización, o bien exigir al comprador una indemnización igual al precio de la parcela.

Estas obligaciones constituyen una obligación esencial del adquirente por cuanto las parcelas están destinadas a servir para el uso previsto en las ordenanzas reguladoras, por lo que su incumplimiento puede ser considerado como causa de resolución de la compraventa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

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

9. CLÁUSULA DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y SUMISIÓN EXPRESA.

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del presente documento, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Santiago de Compostela, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

10. CESIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

De acuerdo con lo establecido por la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, los datos personales serán incluidos en un fichero automatizado bajo la responsabilidad de SUELO EMPRESARIAL DEL ATÁNTICO, S. L. Pudiéndose ejercer los derechos de acceso, cancelación, rectificación y oposición mediante un escrito a nuestra dirección, Calle Hórreo, 86, bajo, 15702, Santiago de Compostela (A Coruña).

Mientras no se comunique lo contrario, se entenderá que los datos no han sido modificados, habiéndosenos de notificar cualquier variación, teniendo SEA el consentimiento para utilizarlos con objeto de poder fidelizar la relación entre las partes.

ANEXOS:

ANEXO I.- Plano parcelario del ámbito del Parque Empresarial de Cee (A Coruña), con la situación y usos de cada una de las parcelas puestas a la venta y Plano de alineaciones, retranqueos y linderos.

ANEXO II.- Resumen de las características de la Ordenación y Ordenanzas reguladoras.

ANEXO III.- Modelo de instancia de solicitud de parcela.

ANEXO IV.- Modelo de oferta económica.

ANEXO V.- Modelo de declaración responsable de no estar incurso en prohibición para contratar con el sector público.

Anexo I

PLANO PARCELARIO DEL ÁMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL DE CEE (A CORUÑA), CON LA SITUACIÓN Y USOS DE CADA UNA DE LAS PARCELAS PUESTAS A LA VENTA Y PLANO DE ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y LINDEROS.

Anexo II

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y ORDENANZAS REGULADORAS.

ANEXO III

MODELO DE INSTANCIA DE SOLICITUD DE PARCELA

MEMBRETE O ANAGRAMA DEL SOLICITANTE

SOLICITUD DE PARCELA

DATOS DEL SOLICITANTE

Don_____

En representación de (sólo si procede)_____

Domicilio_____

Con D.N.I./N.I.F.:_____

Teléfono _____Fax_____Email_____

En virtud de la convocatoria para la adjudicación de parcelas ubicadas en el PARQUE EMPRESARIAL DE CEE, y a tenor de la Memoria y documentación que se adjuntan, solicita la adjudicación de la/-s parcela/-s señaladas a continuación.

PRIMERA OPCIÓN Parcela/-s_____

SEGUNDA OPCIÓN Parcela/-s_____

TERCERA OPCIÓN Parcela/-s_____

El solicitante declara que todos los datos que figuran en el presente escrito son ciertos y que se compromete a destinar la/-s parcela/-s que solicita a la finalidad indicada en la Memoria.

En_____, a____de_____de 201_

Fdo._____

ANEXO IV

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

MEMBRETE O ANAGRAMA DEL SOLICITANTE

DATOS DEL SOLICITANTE

Don_____

En representación de (sólo si procede)_____

Domicilio_____

Con D.N.I./N.I.F.:_____

Teléfono_____Fax_____Email_____

En virtud de la convocatoria para la adjudicación de parcelas ubicadas en el PARQUE EMPRESARIAL DE CEE, y a tenor de la Memoria y documentación que se adjuntan, solicita la adjudicación de la/-s parcela/-s señalada/-s por el precio que se detalla a continuación:

PRIMERA OPCIÓN: Parcela/-s_____Precio_____

SEGUNDA OPCIÓN: Parcela/-s_____ Precio_____

TERCERA OPCIÓN: Parcela/-s_____Precio_____

(Precios sin IVA añadido)

El solicitante declara que todos los datos que figuran en el presente escrito son ciertos y que se compromete a destinar la/-s parcela/-s que solicita a la finalidad indicada en la Memoria.

En_____, a____de_____de 201_

Fdo._____

ANEXO V

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D._____, mayor de edad, con D.N.I._____ y domicilio en _____,CP_____, en nombre propio o en representación de _____C.I.F._____, enterado de la convocatoria de concurso para la enajenación de parcelas en el Parque Empresarial de Cee (A Coruña),

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

Que no me hallo incurso en las prohibiciones de contratar recogidas en el artículo 60.1 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, ni incurro en causa de incompatibilidad establecida legalmente.

Que me hallo al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes; asimismo manifiesta estar dado de alta en el IAE, no haber causado baja y estar al corriente o exento de su pago.

Que en caso de resultar adjudicatario me comprometo a salvaguardar la confidencialidad de la información manejada y al respeto estricto de la normativa sobre propiedad intelectual e industrial y sobre el tratamiento de datos.

Que me obligo expresa y formalmente al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que se derivan del presente Pliego de Condiciones y sus anexos, que se consideran parte integrante del mismo

En_____, a_____de_____de 201_.

Fdo._____