

CONDICIONES QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACION MEDIANTE SUBASTA DE UNA PARCELA DE 6.670 m² EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL LA ESTACIÓN

1.- OBJETO

La subasta tiene por objeto la compraventa de una parcela de **6.670 m²**, sita en la zona **CENTRO** del polígono industrial La Estación, Calle Estación, propiedad de la Sociedad Municipal para el Desarrollo de Andorra, S. L. Unipersonal, en trámites notariales y registrales de segregación e inscripción, para su destino exclusivo a la implantación de actividades de carácter industrial.

2.- DESCRIPCION Y VALORACIÓN

Parcela número (pendiente). Calle Estación de Chamartin número 2. Parcela de **6.670 m²** de suelo urbano en la Zona Centro. Tiene un valor de **93.380,00 €** (14 €/m²) más IVA.

La descripción, forma y linderos de la parcela quedan recogidos en el plano que se adjunta a este pliego.

3.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

La enajenación queda sometida, en general, a la legislación del derecho privado sobre la materia, y en particular al presente pliego de condiciones generales.

4.-FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

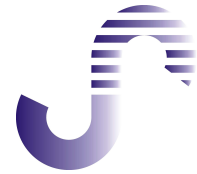
La adjudicación se realizará por subasta.

El tipo de licitación que se fija es el señalado como valor de la parcela, pudiendo ser mejorado al alza.

5.-REQUISITOS DE LOS LICITADORES INTERESADOS

Podrán formular ofertas para la adjudicación de la enajenación las personas físicas y jurídicas que cumplan los siguientes requisitos:

- La actividad a implantar en la parcela será de carácter exclusivamente industrial.
- Los puestos de trabajo de nueva creación desde el inicio de la actividad serán como mínimo 7. Estos empleos deberán mantenerse un mínimo de cinco años.
- La inversión del proyecto a implantar será como mínimo de 1.500.000 €.
- El proyecto industrial deberá financiarse como mínimo en un 25% por fondos propios aportados por los promotores.



6.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

➤ SOBRE 1.

- Anexo 1 completado y firmado.
- Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, su representación (DNI.; escritura de constitución de la sociedad con sus estatutos y su inscripción en el registro mercantil y modificaciones posteriores que afecten al capital social, a la composición de los órganos de administración o de los miembros de la sociedad, etc.)
- Memoria descriptiva de la actividad. Justificación de la necesidad del suelo que se solicita y descripción de las instalaciones y edificaciones previstas.
- Declaración de:
 - Compromiso de uso industrial del terreno e indicación de la actividad principal con su clasificación CNAE - 2009.
 - Compromiso de Inversión.
 - Compromiso de creación de empleo nuevo y tipo de contratación. En el caso de ampliaciones, documentación acreditativa del empleo actual.
 - Compromiso de financiación como mínimo en un 25% por fondos propios.
 - Calendario de implantación del proyecto.

➤ SOBRE 2:

- Oferta económica (Anexo 2). Únicamente se admitirá una oferta por licitador.

7.- PLAZO, LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.

El plazo de presentación de solicitudes será de 10 días naturales contados a partir del siguiente al de publicación del anuncio de convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel.

La presentación se realizará en el Registro de Entradas de la OFICINA DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO (OPYDE), sita en el Polígono Industrial La Estación, en horario de 9 a 14h, de lunes a viernes.

La documentación se presentará en dos sobres cerrados y firmados por el licitador o la persona que lo represente, debiendo figurar en todo caso en su exterior la denominación del sobre como:

- Sobre nº 1, “Documentación administrativa para la adjudicación de una parcela en el Polígono Industrial La Estación. Subasta aprobada el 07/06/11” y la razón social del solicitante.
- Sobre nº 2, “Proposición económica para la adjudicación de una parcela en el Polígono Industrial La Estación. Subasta aprobada el 07/06/11” y la razón social del solicitante.



8.- PAGO EN CONCEPTO DE RESERVA.

El adjudicatario de la subasta deberá pagar el 20% del valor de la parcela en concepto de reserva, dentro de los 10 días siguientes a la notificación de la adjudicación, y en todo caso con carácter previo a la formalización del contrato.

9.- ADJUDICACIÓN DIRECTA.

En caso de resultar desierta la subasta, la parcela podrá ser objeto de enajenación directa a cualquier interesado que cumpla las condiciones establecidas en este pliego, a los siguientes precios:

En el año 2.011: 14 €/m²

En el año 2.012: 14 €/m² incrementado con el IPC correspondiente.

El resto de condiciones que regularán la venta están recogidas en el modelo de contrato de compraventa que se adjunta como ANEXO 3.

SOMUDAN repercutirá al adjudicatario el importe de los gastos del anuncio de la subasta, en base a las facturas previamente abonadas por ella.



ANEXO 1

D., mayor de edad, vecino de,
provincia de, calle, con DNI nº
....., en nombre propio o en representación de
....., enterado del Pliego de condiciones que rigen la
enajenación por subasta de la parcela de 6.670 m², sita en la Calle Estación de Chamartín
nº 2 del polígono industrial La Estación, en trámites notariales y registrales de
segregación e inscripción, manifiesto que:

Acepto íntegras las obligaciones derivadas de las condiciones que rigen la enajenación
por subasta.

LUGAR, FECHA Y FIRMA

ANEXO 2

D., mayor de edad, vecino de,
provincia de, calle, con DNI nº
....., en nombre propio o en representación de
....., enterado del Pliego de condiciones que rigen la
enajenación por subasta de la parcela de 6.670 m², sita en la Calle Estación de Chamartín
nº 2 del polígono industrial La Estación, en trámites notariales y registrales de
segregación e inscripción, ofrezco por la misma la cantidad de
..... euros, lo que supone un aumento sobre el tipo de
subasta de euros las cantidades deberán
consignarse en letra y cifras).

LUGAR, FECHA Y FIRMA



ANEXO 3
CONTRATO DE VENTA DE PARCELAS INDUSTRIALES PROPIEDAD DE LA
SOCIEDAD MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO DE ANDORRA, S.L.U.

A) SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:

NOMBRE DEL POLÍGONO: POL. IND. LA ESTACIÓN
MUNICIPIO: ANDORRA
NÚMEROS DE PARCELAS:
SUPERFICIE TOTAL: 6.670 m²
LINDES NORTE ZONA VERDE Y ZONA DE EQUIPAMIENTOS
ESTE VIAL (Calle ESTACION DEL NORTE)
OESTE SUELO INDUSTRIAL
SUR VIAL PRINCIPAL (Calle ESTACION CHAMARTIN)

B) CONDICIONES ECONOMICAS:

IMPORTE BÁSICO m² x €/ m² = €
PAGO EN CONCEPTO DE RESERVA 20 % €
PAGO A LA FIRMA DEL CONTRATO 20 % €
RESTO:

VENCIMIENTOS	%	IMPORTE
1º año	30 %	€
2º año	15 %	€
3º año	10 %	€
4º año	4 %	€
5º año	1 %	€

C) LIQUIDACIÓN DEL IVA:

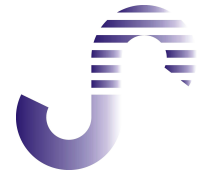
18% SOBRE EL IMPORTE BÁSICO €
IVA PAGADO EN EL MOMENTO DE LA RESERVA 20% €
IVA A PAGAR A LA FIRMA DEL CONTRATO 80% €

D) ADJUDICATARIO:

NOMBRE:
DIRECCION:
LOCALIDAD:
NIF:
ACTIVIDAD:
REPRESENTANTE:
DIRECCIÓN:
LOCALIDAD:
DNI:
En calidad de.....

E) REPRESENTANTE DE SOMUDAN:

NOMBRE:
CARGO:
Está facultado para este acto por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha xx de xx de 200x.



La Sociedad Municipal para el Desarrollo de Andorra, S.L.U. es una Sociedad Mercantil de carácter municipal, cuyo socio único es el Ayuntamiento de Andorra. Está domiciliada en Andorra (Teruel), Plaza de España, 1; e inscrita en el Registro Mercantil de Teruel, Tomo 202, Folio 167, Hoja TE-3305, Inscripción 1ª y C.I.F. número B-44184406.

Esta Sociedad recoge en sus Estatutos como una de sus funciones “La gestión, administración, promoción y desarrollo de suelo industrial”. En cumplimiento de esta función, procede a la adjudicación de las parcelas reseñadas en el apartado A de este contrato, con las siguientes condiciones:

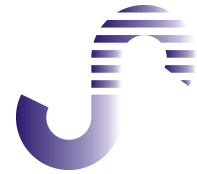
CONDICIONES DE LA RESERVA

1. La cuantía hecha efectiva con anterioridad para la adjudicación en concepto de reserva (20%) pasa a ser considerada como parte del pago inicial de la parcela.
2. En este acto el adjudicatario acredita el pago de otro 20% del importe de la parcela, mediante una copia de la orden bancaria de transferencia y el pago del resto del IVA, hasta el 100%.
3. La reserva se convertirá en adjudicación definitiva cuando SOMUDAN haya recibido el importe de dicha transferencia.

CONDICIONES DE LA ADJUDICACIÓN DEFINITIVA

1. El resto del precio de la parcela se abonará según los importes y fechas determinados en el apartado B) CONDICIONES ECONÓMICAS de este contrato.
2. La parcela se destinará por el comprador a la actividad industrial (definición código CNAE 2009), y se compromete a respetar las normas urbanísticas vigentes en el polígono.
3. El adquirente se obliga a generar (número) puestos de trabajo de nueva creación desde el inicio de la actividad, y a mantenerlos.
4. El adquirente se obliga a presentar a SOMUDAN la siguiente documentación:
 - Copia del proyecto técnico de obras, dentro de los 6 meses posteriores a la firma de este contrato.
 - Copia de la solicitud de licencia de obras dentro de los 2 meses posteriores a la finalización del proyecto.
 - Copia de la Licencia de Obras y de Actividad, previas al inicio de las obras.
5. El adquirente se obliga a comenzar las obras en los seis meses posteriores a la obtención de la licencia y a finalizarlas en dos años. La fecha de inicio y finalización deberá comunicarlos a SOMUDAN.

Estos plazos se podrán prorrogar a petición del interesado cuando se solicite por escrito a SOMUDAN al menos 15 días antes de la finalización del periodo y se justifique suficientemente la necesidad de un aplazamiento.



SOMUDAN se reserva el derecho a inspeccionar las obras, para comprobar su adecuación al proyecto aprobado y a las Ordenanzas vigentes. El comprador debe permitir y facilitar al técnico designado por esta Sociedad las inspecciones.

6. El comprador se compromete a no enajenar ni gravar, por actos intervivos, total o parcialmente, sin la autorización de SOMUDAN, las parcelas objeto de este contrato y las instalaciones y edificaciones que en las mismas se establezcan, en un plazo de 5 años a contar desde el inicio de la actividad.

Si SOMUDAN autoriza la transmisión de la parcela y edificaciones e instalaciones, el adquirente en todo caso se subrogaría en todos los derechos y obligaciones del transmitente.

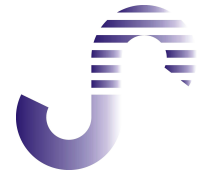
La autorización de SOMUDAN se condicionará al reintegro de las “ayudas” recibidas, incrementadas en el interés legal del dinero.

Se considerará como importe de las “ayudas” la diferencia entre el precio el precio de venta de las parcelas que consta en este contrato y su valor real de coste, que se fija en 17,81 €/m², según informe realizado por el Técnico Municipal el 20 de abril de 2011.

7. SOMUDAN se reserva un derecho de tanteo y retracto sobre la finca objeto de esta compraventa e instalaciones existentes sobre la misma, una vez hayan expirado las cláusulas resolutorias señaladas en este contrato. De manera que, si el comprador transmitiera los terrenos e instalaciones, SOMUDAN podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente por el valor de mercado.

CONDICIONES RESOLUTORIAS DEL CONTRATO

1. Este contrato quedará rescindido de pleno derecho y con trascendencia real en los casos siguientes:
 - a) La falta de pago de cualquiera de los plazos señalados en el apartado B, en la fecha de su vencimiento. En este caso SOMUDAN devolverá al comprador el 80% de las cantidades que hubiera satisfecho, el 20% restante queda a beneficio del vendedor como compensación por el tiempo y utilización de la parcela y como cláusula penal.
 - b) El incumplimiento por la parte compradora de cualquiera de las obligaciones números 2, 3, 4 5 y 6 establecidas como Condiciones de Adjudicación Definitiva. En este caso SOMUDAN retendrá el 20% del precio de venta de las parcelas en concepto de pena por incumplimiento, imposibilidad de contratación e indemnización de daños y perjuicios.
2. Una vez pagado el precio total del precio aplazado, podrá el comprador solicitar la cancelación de la condición resolutoria 1.a). SOMUDAN otorgará Carta de Pago acreditativa del pago total del precio y demás cantidades.

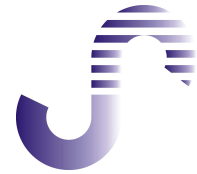


3. La condición resolutoria 1.b) se cancelará cuando pasen cinco años desde el inicio de la actividad, se haya realizado la constatación registral de la finalización de la obra por el comprador, conforme al proyecto aprobado, mediante certificación de técnico competente y se haya comprobado la creación y el mantenimiento de los (número) empleos.
4. En caso de resolución, si con autorización de SOMUDAN la parte compradora hubiera constituido alguna carga ó gravamen, el importe de ésta se deducirá de las cantidades a restituir conforme al apartado número 1. Si excediera de ellas, se imputarán y descontarán de la cantidad a restituir por el valor de las edificaciones e instalaciones según el apartado siguiente.
5. En caso de resolución, las edificaciones e instalaciones que la parte compradora haya realizado en las parcelas vendidas, serán valoradas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Andorra. Del valor resultante se deducirán la cuantía de la ayuda recibida calculada en la forma expresada en el tercer párrafo del apartado 6 de las Condiciones de Adjudicación Definitiva; y los gastos de peritación y el importe de las cargas y gravámenes a que se refiere el punto anterior en cuanto excedan de la cantidad a restituir por razón del precio de compra.

La diferencia resultante a favor del comprador le será abonada tan pronto como las parcelas, edificaciones e instalaciones sean vendidas a un tercero y éste satisfaga su precio.

6. En el caso de que la construcción no se acomode al proyecto sobre el cual se concedió la licencia de obras, se descontará de la cuantía que habría que abonar al comprador el importe de la demolición de lo que esté indebidamente construido.
7. El adquirente deberá desalojar las parcelas vendidas y ponerlas a disposición de SOMUDAN en el plazo de 15 días a partir del requerimiento.
8. En todo caso el dominio de la parcela revertirá automáticamente y con carácter retroactivo en el Patrimonio de SOMUDAN tan solo acreditando el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios admitidos en derecho y el pago o la consignación a favor del interesado del citado 80% minorado por las deducciones que correspondan.
9. SOMUDAN podrá autorizar la posposición de las condiciones resolutorias 1a) y 1b) a favor de las hipotecas u otras cargas que garanticen créditos concedidos por entidades de crédito destinados a la financiación de las obras de construcción e instalación industrial que se implante en el suelo objeto de este contrato.

SOMUDAN podrá solicitar que el comprador preste algún tipo de garantía para otorgar la autorización.



CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

1. SOMUDAN y el Ayuntamiento de Andorra, en la zona de retranqueo que debe quedar en cada parcela de acuerdo con las ordenanzas del polígono, podrá constituir servidumbre aérea ó subterránea, cuando sea necesario para paso y establecimiento de cualquier red de conducciones de servicios.
2. Si se constituye una Entidad Urbanística de Conservación, con objeto de conservar la urbanización y mantener los servicios del polígono donde se encuentran ubicadas las parcelas objeto de este contrato, la parte compradora acepta expresamente su incorporación a la misma.
3. El comprador asume expresamente la obligación de satisfacer los gastos de reposición por los daños que pudiera ocasionar en la urbanización del polígono, como consecuencia de las obras de construcción en las parcelas adjudicadas.

CONDICIONES RELATIVAS A LA INSCRIPCIÓN

1. Ambas partes se comprometen a formalizar mediante escritura pública la compraventa de los terrenos objeto de este contrato, en un plazo de 90 días desde la firma del mismo, libres de ocupaciones, cargas y gravámenes, excepto las condiciones resolutorias recogidas en este contrato.
2. Todos los gastos derivados del otorgamiento de escritura de compraventa y su inscripción en el registro de la Propiedad correrán a cargo del comprador así como los impuestos correspondientes.

PRESCRIPCIONES FINALES

1. Este documento tendrá la condición de contrato privado a todos los efectos legales.
2. Todos los gastos e impuestos que origine este contrato correrán a cargo del comprador. Asimismo, serán de su cuenta todas las costas y gastos que se produzcan para hacer efectivo su cumplimiento o cualquiera de sus incidencias, incluidos honorarios de abogados y procuradores.
3. Para cuantas controversias surjan en relación con el presente documento, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Teruel, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado, a un solo efecto, en Andorra a de de 200.....

POR SOMUDAN

POR EL ADQUIRENTE