



ELCHE
P A R Q U E
E M P R E S A R I A L



ELX
P A R C
E M P R E S A R I A L



PIMESA
Pliego de Condiciones Venta de Parcelas

El Pliego de condiciones de la Convocatoria Pública de Venta de parcelas para uso industrial y terciario en Elche Parque Empresarial de Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A. (PIMESA) ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en sesión de 2 de mayo de 2018.

El presente documento está firmado digitalmente por la Gerencia de PIMESA.

Pliego de Condiciones de la Convocatoria Pública de Venta de parcelas para uso industrial y terciario en Elche Parque Empresarial.

Objeto de la convocatoria.

Las presentes normas tienen por objeto definir y normalizar la forma de presentar las solicitudes relativas a la Convocatoria Pública realizada por la empresa del Ayuntamiento de Elche "Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A." (en adelante PIMESA), para la venta de parcelas para uso industrial y terciario en el enclave económico "Elche Parque Empresarial", y establecer las bases y criterios para su adjudicación.

Lugar y plazo para la presentación de solicitudes.

Las solicitudes habrán de presentarse en las oficinas de PIMESA, sitas en la calle Diagonal del Palau, 7 en Elche, debiendo tener entrada en su Registro General. Las solicitudes se entregarán directamente en mano, sin que sea válido el envío por correo u otras formas análogas.

La entrega de la solicitud de parcela no constituye compromiso alguno de reserva por parte de PIMESA. La aprobación de la venta de las parcelas la realizará el Consejo de Administración.

La presentación de las solicitudes presume por parte de los licitadores la aceptación incondicionada de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas en el mismo.

Parcelas y precios objeto de la Convocatoria.

Las parcelas objeto de la presente Convocatoria, así como la descripción de las mismas figuran en el Anexo I. El listado incluye, para cada una de ellas, los siguientes datos:

- Manzana y parcela
- Superficie total de la parcela (m²)
- Tipología de la parcela según la ordenación establecida en el Plan Parcial
- Superficie ocupable (m²)
- Porcentaje de ocupación (%)
- Superficie edificable sobre rasante (m² de techo)
- Dimensiones máximas de la nave: fachada y profundidad (m.)
- Dimensiones máximas del módulo: fachada, profundidad (m.)
- Altura (m.)
- Precio unitario (euros/m²)
- Precio total (euros)

Forma de presentación de las solicitudes.

Las solicitudes habrán de ser presentadas de acuerdo con las condiciones siguientes:

1. Instancia dirigida a PIMESA solicitando participar en la Convocatoria de venta, suscrita por el solicitante, según modelo del Anexo II.
2. Garantía a favor de PIMESA por importe del 5% del precio de la parcela solicitada, en garantía del mantenimiento de la solicitud y en cumplimiento de la formalización de la compraventa.

La garantía se constituirá exclusivamente mediante una de las formas siguientes: ingreso en cuenta corriente de PIMESA, cheque bancario, aval bancario o certificado de seguro de caución, con arreglo a los modelos que figuran en el **Anexo V**. El aval y certificado de seguro de caución no se aceptarán si no están debidamente intervenidos por Notario.

Dicha fianza será devuelta a los no adjudicatarios. A los que resulten adjudicatarios, se les reintegrará en el acto de formalización de la escritura pública de compraventa, una vez efectuado el pago del precio de la misma.

Si por causas imputables al adjudicatario no se llevara a cabo la formalización de la compraventa con arreglo a las condiciones previstas en la presente convocatoria, y en el lugar y fecha designados por PIMESA, o el adjudicatario no abonara la totalidad del precio, éste perderá el importe avalado, que hará suyo PIMESA.

3. Tres sobres designados con las letras A, B y C, que contendrán la información del solicitante, la descripción de la actividad a instalar y la forma de pago

SOBRE A.- Información del Solicitante.

Si el solicitante es persona jurídica, el sobre contendrá los siguientes documentos:

- Datos generales de la Sociedad, según modelo que figura en el Anexo III.a).
- Escrituras de Constitución de la Sociedad, de los aumentos de Capital, así como de la adaptación de los Estatutos a la legislación vigente, todas ellas debidamente inscritas en el Registro Mercantil.
- Poder notarial o certificación acreditativa de la/s persona/s que ostenta/n la representación legal de la empresa y de las facultades necesarias para la firma, en su caso, de la compraventa. Fotocopia de su/s D.N.I./N.I.E./Pasaportes/Tarjetas de residencia.
- Cuentas Anuales formuladas en los dos últimos ejercicios cerrados, incluyendo Memorias, Balances de Situación, Cuentas de Resultados e Informes de Auditoría, en su caso.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones fiscales con la hacienda local.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones fiscales con la hacienda estatal.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social.
- Anexo VI, compromiso de información para el seguimiento continuo a la relación de negocios.

En caso de sociedades patrimoniales que soliciten la adquisición de parcelas a la venta para la instalación de una empresa del mismo grupo (no patrimonial), deberá aportarse la documentación relativa tanto a la sociedad patrimonial como a la que efectivamente vaya a instalarse, aportando asimismo sendos escritos firmados por parte de los administradores de ambas sociedades, que manifiesten el compromiso de sus representadas para la instalación de la sociedad no patrimonial.

En cualquier otra circunstancia en la que el solicitante sea persona distinta de la que se instalaría, en su caso, en la parcela, deberán aportar la documentación identificativa de ambos, así como el contrato o compromiso que regule la situación planteada.

Si el solicitante es una empresa en trámite de constitución, deberá aportarse en el sobre al menos: la cifra de capital social, relación de socios y administradores y participación en el capital social, el proyecto de Estatutos, e informe de solvencia financiera.

Si el solicitante es empresario individual, el sobre contendrá los siguientes documentos:

- Datos generales del empresario individual según modelo que figura en el Anexo III.b), acompañado de los documentos requeridos en dicho anexo.
- Dos últimas declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) del solicitante.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones fiscales con la hacienda local.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones fiscales con la hacienda estatal.
- Certificado acreditativo de que el solicitante está al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social.
- Anexo VI, compromiso de información para el seguimiento continuo a la relación de negocios.

SOBRE B.- Descripción de la actividad a desarrollar.

Este sobre contendrá los datos de la naturaleza de la actividad profesional o empresarial a desarrollar, conteniendo al menos la información solicitada en el modelo que figura en el Anexo IV. En todo caso, se acompañará de informe de solvencia financiera, o cualquier otro mecanismo que justifique la acreditación de ingresos suficientes para hacer frente a la operación.

En el caso de que se trate de un proyecto de nueva creación, se valorará la aportación de un informe sobre la viabilidad técnico-financiera del mismo.

SOBRE C.- Forma de Pago.

Este sobre deberá contener la forma de pago elegida por el solicitante entre las previstas en la presente convocatoria.

En el momento de preparar la solicitud ha de tener presente que:

- Una vez adjudicada la parcela, en su caso, por el Consejo de Administración de PIMESA, la titularidad se mantendrá inamovible en la posterior formalización de la escritura de compraventa.
- El contenido de los impresos y los documentos que los acompañan será fundamental para el conocimiento del proyecto a desarrollar, por lo que deberán reflejar todo aquello que contribuya a la exacta comprensión de éste.
- Todos los documentos que presente el solicitante a PIMESA, con carácter previo al establecimiento de la relación de negocios o a la ejecución de cualesquiera operaciones, deberán ser fehacientes. En consecuencia:
 - Todos los documentos en los que aparezca la firma del solicitante (o su representante legal) deberán estar debidamente legitimados por fedatario público, o

por cualquier otro mecanismo que se pueda reputar fehaciente, según disposición legal o reglamentaria.

- Todas las fotocopias que se aporten deberán estar debidamente protocolizadas o autenticadas por fedatario público, o por cualquier otro mecanismo que se pueda reputar fehaciente, según disposición legal o reglamentaria.
- Se establece un plazo de cinco días para la subsanación, en su caso, de las deficiencias detectadas por PIMESA en la documentación que acompañe la solicitud de las parcelas.
- Con carácter voluntario se admitirá la inclusión de cuantas propuestas, sugerencias o compromisos consideren conveniente los solicitantes, siempre que no incumplan las condiciones mínimas establecidas.

Condiciones de pago de las parcelas.

El precio de las parcelas figura en el Anexo I, e incluye los conceptos indicados en el apartado siguiente de la presente convocatoria, "Condiciones de adjudicación".

1. Pago al contado

La firma de la escritura de compraventa se formalizará en el plazo máximo de 30 días a contar desde la adjudicación por el Consejo de Administración de PIMESA, realizándose la entrega de la posesión de la parcela.

El 100% del precio de la parcela, más el I.V.A. correspondiente, se abonará a la firma de la escritura de compraventa, mediante entrega de cheque bancario extendido a favor de Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. (PIMESA) o mediante ingreso en una cuenta corriente de PIMESA.

2. Pago aplazado

- Entrada

Un mínimo del 5% del precio, más la totalidad del I.V.A., se abonará a la firma de la escritura de compraventa, mediante entrega de cheque bancario extendido a favor de Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. (PIMESA) o mediante ingreso en una cuenta corriente de PIMESA.

- Pagos aplazados

El precio restante (hasta el 95%), se hará efectivo en un máximo de 28 pagos trimestrales (7 años), contados a partir del momento de la firma de la escritura de compraventa.

- Pagarés de cuenta corriente

Los pagos aplazados se documentarán en pagarés de cuenta corriente que se entregarán a PIMESA en el acto de la firma de la escritura de compraventa.

- Intereses por aplazamiento en el pago

El tipo de interés para el pago aplazado, se fija en el 3% nominal anual sobre el capital pendiente de amortizar, con períodos de liquidación de intereses trimestrales.

- Intereses de demora

Transcurrida la fecha de pago de cualquiera de las cantidades estipuladas, el adquirente incurrirá en mora, por lo que las cantidades pendientes de abono devengarán un interés de demora del 12% nominal anual, sin necesidad de intimación al deudor por parte de PIMESA.

- Cancelación anticipada

Una vez formalizada la operación, el comprador podrá anticipar en cualquier momento la totalidad de la deuda pendiente, en cuyo caso se liquidarán los intereses devengados hasta la fecha de cancelación de la misma.

Asimismo, el comprador podrá realizar la cancelación parcial de un mínimo del 10% del precio de la parcela, sin gastos ni penalizaciones, reduciéndose la cuantía de las cuotas pendientes de pago.

Condiciones de la adjudicación.

1. Régimen urbanístico

Las parcelas objeto de venta quedan sujetas a las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Elche, Plan Parcial y Ordenanzas que los desarrollan y se destinarán a los usos permitidos por aquéllas que resultan de aplicación en cada actuación.

2. Propiedad de las parcelas

Las fincas se transmiten como cuerpos ciertos, por lo que ninguna de las partes podrá reclamar a la otra por razón de la mayor o menor superficie que tengan las fincas objeto de venta dentro de los linderos que quedan especificados en la descripción.

3. Precio de venta

El precio de venta incluye el suelo urbanizado.

No incluye las acometidas de la parcela a las redes de agua potable y saneamiento. Serán por cuenta de la parte compradora los derechos de acometida y enganche correspondientes a los citados servicios así como a los de suministro eléctrico y telecomunicaciones.

4. Entrega de las parcelas y otorgamiento de las escrituras públicas

La entrega de la posesión de la parcela se realizará en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que se formalizará, con carácter general, en el plazo máximo de 30 días a contar desde la adjudicación por el Consejo de Administración de PIMESA. El adjudicatario se compromete a comparecer ante el Notario en el día y hora que sea fijado por PIMESA.

Por ser PIMESA una sociedad de capital público, los documentos que otorgue o en que sea parte están sujetos a turno de reparto, por lo que la designación del Notario interviniente en cada escritura la realiza el Notario Delegado para el Distrito de Elche del Ilustre Colegio Notarial de Valencia.

En el caso de que el adjudicatario no compareciera al acto para la formalización de la correspondiente escritura pública o no abonara el precio correspondiente, se procederá a la resolución de la compraventa, lo que conllevará la pérdida por el adquirente de las cantidades entregadas hasta dicha fecha, exigiéndose, si procede, la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados a PIMESA.

Una vez adjudicada la parcela por el Consejo de Administración de PIMESA, la titularidad del adjudicatario no será objeto de modificación alguna en el supuesto de que el adjudicatario solicite que la escritura sea otorgada a favor de persona distinta al mismo. Necesariamente será el adjudicatario quien deberá firmar la escritura de compraventa.

5. Obligación de edificar en unos plazos determinados

El adjudicatario vendrá obligado a realizar a su cargo el Proyecto de Edificación y de Urbanización Interior de la Parcela, con sujeción a la Normativa Urbanística vigente.

El adjudicatario se obliga a:

- 1) Presentar solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento de Elche, acompañada de los proyectos reglamentarios, en el plazo máximo de UN AÑO a contar desde la firma de la escritura de compraventa.
- 2) Terminar las obras en el plazo que establezca la licencia de obras correspondiente, sin que pueda ser superior a DOS AÑOS.

6. Condiciones resolutorias en garantía del pago de los importes aplazados y del cumplimiento de los plazos de edificación

– Constitución de la/s condiciones resolutorias

Tendrán el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa, conforme a los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, las causas siguientes:

- a) La falta de pago, por la parte compradora, del precio o cualquiera de sus plazos, y cantidades cuyo abono le corresponda.
- b) El incumplimiento de los plazos respecto de la solicitud de licencia de obras y finalización de las obras de construcción del edificio, establecidos en el presente Pliego.

– Cancelación de la/s condiciones resolutorias

La cancelación de la/s condiciones resolutorias podrá llevarse a cabo por la parte compradora, una vez cumplidas las obligaciones garantizadas:

- a) En cuanto al pago por la parte compradora del precio, mediante acta notarial por la que PIMESA manifieste que la parte compradora ha satisfecho la totalidad del precio de la compraventa, más los intereses, en su caso, junto con todas las cantidades cuyo abono le corresponda, otorgando la más eficaz carta de pago.

Hasta el completo pago del precio aplazado, la parte compradora no podrá transmitir la finca vendida sin la autorización expresa y escrita de la sociedad vendedora. No obstante, si la parte compradora realizara cualquier acto de disposición sin tal autorización, quedará respondiendo junto con el tercer o sucesivos adquirentes de las obligaciones económicas derivadas de esta compraventa, sin perjuicio de la facultad de resolución que en favor de PIMESA este incumplimiento conllevaría.

- b) En cuanto a las obligaciones contraídas respecto a la edificación, mediante acta notarial que acredite la exhibición del certificado final de obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, y el correspondiente certificado final de obra suscrito por Técnico Municipal.

– Ejecución de la/s condiciones resolutorias

La resolución de la compraventa tendrá lugar mediante acta notarial por la que la parte vendedora notifique a la compradora su voluntad de resolver, acreditándose fehacientemente los extremos que hubieren dado lugar a la resolución.

Será título bastante para la reinscripción de la finca a favor de la entidad vendedora, la expresada acta notarial, junto con el título de propiedad, aunque no sea primera copia, y justificante de haber entregado a la parte compradora el importe total a restituir o de haber efectuado el depósito bancario o judicial de dicho importe a disposición de la parte compradora.

Como especial cláusula penal se pacta que, producida la resolución, perderá la entidad compradora el cincuenta por ciento del precio satisfecho; el otro cincuenta por ciento será reembolsado por la entidad transmitente, a la adquirente, junto al total importe de los gastos útiles en edificación u otros conceptos, valorándose los mismos conforme a lo establecido en el Proyecto de Edificación o Urbanización que hubiere servido de base para la obtención de la correspondiente licencia municipal.

En el supuesto de resolución y una vez hecha la expresa notificación a la parte compradora, ésta deberá desalojar el inmueble en un plazo de treinta días. Caso de no dejar el inmueble libre, vacío, expedito y a plena disposición de la parte vendedora, en el plazo indicado, perderá la compradora el derecho de devolución de las cantidades a que se refiere el párrafo relativo a la cláusula penal, sin perjuicio de que sea incoado el procedimiento de desahucio.

La parte vendedora tendrá derecho a resarcirse de los gastos o impuestos no satisfechos generados por la compradora que puedan gravar el inmueble (cuotas de comunidad, suministros, etc.).

7. Gastos e impuestos

Todos los impuestos, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza, creados por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como todo tipo de gastos que graven la propiedad de la finca o se deriven de la compraventa serán de cuenta de la parte compradora.

También serán de cargo de la parte compradora los impuestos y gastos que procedan de la formalización en escritura de compraventa, tales como los de Notaría, Registro de la Propiedad, I.V.A., Actos Jurídicos Documentados y cualquier otro, inclusive los que tengan su origen en la constitución y posterior cancelación de la condición resolutoria, en su caso.

El impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que grave la compraventa, será por cuenta de PIMESA.

8. Entidad Urbanística de Conservación o equivalente

El adquirente, como propietario de parcela en la actuación, formará parte de la Entidad Urbanística de Conservación denominada ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE "ELCHE, PARQUE INDUSTRIAL", constituida en escritura otorgada en Elche, ante el Notario que fue de la misma Don Juan de Mota Salvador, el día 17 de julio de 1998 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 6 de mayo de 1999 y número de registro 208, folio 157, libro III.

PIMESA hará entrega en el acto de firma de la escritura de compraventa de una copia de los estatutos de la Entidad, aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Elche, con fechas 27 de abril de 1998 y 21 de diciembre de 1998. De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de los referidos estatutos, la parte adquirente asume la obligación de incluir en las transmisiones por cualquier título de la propiedad de las parcelas y naves industriales, una cláusula de subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente derivados de la Entidad Urbanística de Conservación de "Elche, Parque Industrial". Asimismo, se incluirá en dicha cláusula el coeficiente de participación de la parcela o parcelas que se transmitan en los gastos de dicha Entidad.

9. Afección de determinadas parcelas por Centros de Transformación

Las parcelas 59, 41.8, 68.1, 71.1, 72.1b, 75a.1, 77a.1 y 78b.1 están afectadas por servidumbre de tenencia y mantenimiento de uso de locales destinados a la instalación y permanencia de centros de transformación de energía eléctrica a favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. Dichas servidumbres se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad nº 5 de Elche, en los términos establecidos en el Anexo 2.

Reserva de parcelas previa a la solicitud de adjudicación.

Las parcelas objeto de comercialización podrán ser reservadas con carácter previo a la formalización de la correspondiente solicitud de adjudicación en casos excepcionales, debidamente motivados, que requerirán el previo acuerdo del Consejo de Administración de PIMESA, por un plazo de seis meses, que podrá ser ampliado hasta seis meses adicionales como máximo, previa justificación ante el Consejo, debiendo garantizarse la reserva de la parcela con el pago del 3% del precio.

La garantía se constituirá exclusivamente mediante una de las formas siguientes: ingreso en cuenta corriente de PIMESA, cheque bancario, aval bancario o certificado de seguro de caución, con arreglo a los modelos que figuran en el Anexo V. El aval y certificado de seguro de caución no se aceptarán si no están debidamente intervenidos por Notario.

Si no se llevara a cabo la solicitud de la adjudicación de la parcela, el solicitante perderá el importe garantizado, que hará suyo PIMESA.

Resolución de la Convocatoria.

PIMESA podrá solicitar aclaraciones sobre la documentación contenida en las solicitudes presentadas.

En el caso que alguna unidad a la venta tuviese varios solicitantes que cumplieran con todas las bases establecidas en la presente Convocatoria, PIMESA se reserva el derecho de realizar la adjudicación de dicha unidad mediante el sistema que estime oportuno, incluyendo el sorteo.