



PLIEGO DE BASES PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS DE SERVICIOS DE
COMERCIALIZADORES EXTERNOS DE LAS PARCELAS DE PARC SAGUNT I EN
SAGUNTO (VALENCIA) MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO



I. ELEMENTOS

I.1. Objeto

El objeto del contrato es la contratación del servicio de comercializadores externos sin exclusividad para las parcelas de Parc Sagunt I que se especifican en el apartado siguiente.

El pasado mes de enero se inició mediante sendos anuncios en prensa la nueva comercialización del parque en base a los pliegos aprobados por el Consejo de Administración en Noviembre de 2010.

Los pliegos de comercialización, que comprendían la venta con abono total del precio y la venta con pago aplazado, estuvieron disponibles en las oficinas de la sociedad, así como en la página web.

El concurso convocado al efecto finalizó el pasado viernes 29 de abril sin que se hubiera presentado solicitud alguna de parcela.

Conforme lo dispuesto en la normativa urbanística valenciana una vez declarado desierto el concurso, se abre un período de un año durante el que se podrán vender de forma directa las parcelas que fueron licitadas en el concurso anterior en las mismas condiciones y precio que establecían los pliegos aprobados para el mismo.

Parque Empresarial de Sagunto podrá firmar contrato de asesoramiento de prestación de este servicio con cuantos licitadores se presenten siempre que cumplan los requisitos establecidos en estas bases.

I.2. Presupuesto base de licitación

Parque Empresarial de Sagunto S.L. satisfará a los comercializadores externos un porcentaje sobre el precio final de compraventa de las parcelas que se detallan a continuación:

PARCELA	PARCELAS DISPONIBLES	
	M ² SUELO	PVP
I-1.4	16.932	2.793.780,00 €
I-2.5	6.500	1.137.500,00 €
I-2.6	6.500	1.137.500,00 €
I-2.9	15.781	2.603.865,00 €
I-4	105.781	12.164.815,00 €
I-5.2	12.714	2.224.950,00 €
I-5.3	12.714	2.224.950,00 €
I-6.4	10.359	1.812.825,00 €
I-6.5	15.553	2.566.245,00 €
I-7.2	50.000	6.250.000,00 €
I-8.6	8.348	1.460.900,00 €
I-9.1	12.957	2.267.475,00 €
I-9.2	13.269	2.322.075,00 €
I-9.3	12.162	2.128.350,00 €
I-9.4	11.712	2.049.600,00 €
I-9.5	11.712	2.049.600,00 €
I-10.1	20.000	3.300.000,00 €
I-10.2	23.724	3.914.460,00 €
T-2	51.781	15.793.205,00 €
T-3	27.765	8.468.325,00 €
T-4	28.364	8.651.020,00 €

El porcentaje será el que sigue:

- 3 % sobre precio de venta para operaciones cuyo importe unitario sea inferior a 3.000.000 € (IVA no incluido).
- 2,5 % sobre precio de venta para operaciones cuyo importe unitario sea superior a 3.000.000 € e inferior a 6.000.000 € (IVA no incluido).
- 2 % sobre precio de venta para operaciones cuyo importe unitario sea superior a 6.000.000 € (IVA no incluido).

Se entiende que los honorarios anteriormente descritos, se aplicarán sobre el importe total de la operación, con independencia del número de fincas registrales objeto de la compraventa.

Dichos honorarios se abonarán de la siguiente forma: mediante cheque nominativo o transferencia bancaria, a los 30 días del momento de la firma de la escritura pública de compraventa, sin que en ningún caso se devenguen en el supuesto de no producirse la adjudicación de parcela por Parque Empresarial de Sagunto S.L.

I.3. Plazo de ejecución

El plazo para optar a ser comercializador externo de las parcelas sobrantes del concurso convocado por Parque Empresarial de Sagunto S.L., finaliza el 10 de abril de 2012.

Desde el mismo día de la publicación del anuncio del presente pliego hasta dicha fecha podrán las empresas interesadas acudir a Parque

Empresarial de Sagunto S.L., a los efectos de entregar la documentación requerida en este pliego y ser así considerado como comercializador externo de la sociedad. Condición que por sí no generará ningún tipo de derecho, salvo la remuneración estipulada en el apartado anterior, en el supuesto que se produzca la formalización de la escritura pública de compraventa.

El Comercializador externo tendrá derecho a percibir la remuneración pactada, si la venta llegase a formalizarse con alguna de las personas o entidades que hubiese sido introducida en la operación por el Comercializador externo y conforme los requisitos establecidos en los pliegos vigentes, hasta el plazo máximo del que dispone la sociedad para la enajenación directa de parcelas.

I.4. Requisitos de los licitadores

I.4.1. Capacidad para contratar

Estarán facultados las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que teniendo plena capacidad de obrar, no se encuentren incurso en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público (LCSP).

Cada licitador podrá concurrir de forma individual y no podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación temporal con otros, si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una unión temporal. La

contravención de lo anterior impedirá la admisión de todas las propuestas que suscriba.

Se efectuará la comprobación pertinente al examinar la documentación administrativa requerida a los licitadores, sin perjuicio del derecho del adjudicador a hacerlo en cualquier otro momento previo o posterior a la adjudicación del contrato.

II. ADJUDICACIÓN

II.1. Procedimiento de adjudicación

El contrato objeto de este Pliego se adjudicará mediante procedimiento abierto regulado en las Instrucciones de Contratación de Parc Sagunt.

II.2. Plazo, lugar y forma de presentación de las proposiciones

II.2.1 Plazo

Las proposiciones se podrán presentar desde la publicación del anuncio en el perfil del contratante hasta el 10 de abril de 2012.

II.2.2. Lugar

La documentación habrá de ser entregada en las dependencias u oficinas expresadas a continuación, dentro del plazo señalado en el anuncio.

La dirección donde se realiza la entrega es:

Parque Empresarial de Sagunto, S.L.



C/ Talleres, nave 43
Polígono Industrial Inguinsa
46520 Puerto de Sagunto – Sagunto – Valencia
Teléfono: 96 269 94 80

II.2.3. Forma de presentación y contenido de la proposición

Para participar en el procedimiento, el licitador deberá presentar, dentro del plazo señalado en la convocatoria de licitación **UN (1) SOBRE**, cerrado, de forma que se garantice el secreto de su contenido, con la documentación que se especifica a continuación, indicando en cada uno de ellos el título del mismo, la licitación a la que concurre, nombre, apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, así como un domicilio, teléfono, e-mail y fax a efectos de notificaciones, todo ello de forma legible. Toda la documentación deberá ser remitida en castellano.

El contenido del sobre deberá ordenarse conforme el presente pliego.

1. Documentación acreditativa de la capacidad y representación del empresario
2. Declaración responsable.
3. Documentos que acreditan el cumplimiento de las obligaciones Tributarias y Seguridad Social.
4. Memoria Técnica.

1. Documentación acreditativa de la capacidad y representación del empresario

D.N.I. en el supuesto de personas físicas, y escritura de constitución y poder de representación en el de personas jurídicas

2. Declaración Responsable.

Declaración firmada por responsable acreditando que el licitador no está incurso en ninguna de las prohibiciones contenidas en el Art. 49 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público (LCSP), que tiene capacidad de obrar, representación y solvencia económica – financiera, comprometiéndose acreditar tales extremos en caso de resultar adjudicatario.

3. Documentos que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias y Seguridad Social

Los licitadores acreditarán hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social, mediante la presentación de los documentos (en original o copia compulsada o testimonio notarial) siguientes:

3.1 Certificación expedida por la Administración Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, donde se especifique estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

3.2 Justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo

3.3 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.

3.4 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 haber 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.

4. Memoria Técnica

El licitador presentará una Memoria Técnica que de forma clara y concisa describa y explique su capacidad y experiencia en este tipo de operaciones.

La falta de presentación de cualquiera de los documentos que deben incluirse en el sobre, o la falta de adecuación a lo que se pide, que no se consideren defectos materiales subsanables, será, por sí sola, causa de exclusión del procedimiento.

II.3. Forma de adjudicación

Cada vez que se reciba una oferta, la mesa encargada de valoración comprobará la inclusión de toda la documentación solicitada y su contenido será objeto de estudio y valoración, pudiendo recabar cuantos informes técnicos se estimen convenientes o bien el asesoramiento de los técnicos que al objeto se designen.

Si se observasen defectos y omisiones subsanables en la documentación presentada, o se precisasen aclaraciones o documentación complementaria, se concederá un plazo no superior a tres (3) días hábiles para que el licitador subsane el error o indique las aclaraciones requeridas o presente la documentación complementaria.

Una vez analizada la documentación señalada en los párrafos anteriores, y subsanados, en su caso, los defectos y omisiones o presentadas las aclaraciones o documentación complementaria requerida, se determinarán los licitadores que se ajustan a los criterios de selección de la presente contratación. Se comunicará a las empresas la admisión o rechazo.

II.5. Propuesta de adjudicación

La mesa de valoración propondrá al órgano de contratación la adjudicación del contrato de asesoramiento para comercialización externa con cada uno de los licitadores aceptados.

II.6. Adjudicación

Una vez decidida la adjudicación, a tenor de los criterios establecidos en este pliego, será notificada al adjudicatario, mediante fax o cualquier otro procedimiento que deje constancia de su recepción.

II.7. Obligaciones previas a la adjudicación del contrato

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario podrá ser requerido para acreditar, mediante la aportación de los documentos

probatorios correspondientes, su personalidad y capacidad para contratar. Asimismo, deberán aportar justificación acreditativa de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social de acuerdo con las disposiciones vigentes.

III. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

III.1. Documentación de formalización

El adjudicatario queda obligado a suscribir, dentro del plazo de tres días, a contar desde el siguiente a la notificación de la adjudicación, el correspondiente documento de formalización del contrato, según el modelo que se adjunta como ANEXO I.

A este acto, concurrirá el Adjudicatario o su representante y, cuando el representante sea persona distinta del firmante de la proposición económica, poder bastante vigente otorgado por el Adjudicatario.

III.2. Régimen jurídico del contrato

El contrato que se suscriba tendrá carácter privado, quedando sometido a las Instrucciones de Contratación de Parque Empresarial de Sagunto S.L.

III.3. Obligaciones del Adjudicatario.

III.3.1. Obligación de ejecución de los trabajos



El adjudicatario se obliga a ejecutar los trabajos correspondientes en la forma establecida en el presente pliego.

El Comercializador externo iniciará los contactos y negociaciones con los posibles compradores, en representación de Parque Empresarial de Sagunto S.L.. Para ello deberán tomar como precios los indicados por Parque Empresarial de Sagunto S.L. en sus pliegos de comercialización aprobados por Consejo de Administración de fecha 12 de noviembre de 2010, que se acompañan como ANEXO II. Igualmente deberá informar detalladamente de cuantas obligaciones y requisitos exigen los pliegos.

El Comercializador externo deberá informar que la sujeción a los pliegos aprobados es indiscutible y no cabe ningún tipo de negociación sobre su contenido.

El Comercializador Externo deberá presentar ante el Registro de Entrada de Parque Empresarial de Sagunto S.L. el modelo de encargo que se adjunta como Anexo III debidamente cumplimentado, de manera que esta sociedad tenga constancia de la representación que, del posible comprador, el comercializador ostenta, sin perjuicio de lo indicado en la cláusula III.3.5 Forma de Pago, del presente pliego.

En caso de concurrir dos comercializadores externos en nombre de un mismo posible comprador, Parque Empresarial de Sagunto S.L. tratará con quién primero haya presentado ante el Registro de Entrada de la sociedad el Anexo III, salvo comunicación fehaciente en contrario emitida por el posible comprador.

Una vez presentada por el comprador la documentación requerida en los pliegos, Parque Empresarial de Sagunto S.L. iniciará el procedimiento correspondiente.

El Adjudicatario deberá cumplir estrictamente, toda normativa legal aplicable a los trabajos.

III.3.2. Obligaciones laborales y sociales, responsabilidad y cobertura de riesgos

El adjudicatario está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de la Seguridad Social y de Seguridad y Salud en el trabajo.

III.3.3. Precio

El precio del contrato será el porcentaje que resulte de aplicar al precio de venta de las parcelas, tal y como se ha descrito en el apartado I.2 de este pliego, más la cantidad correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido vigente y demás tributos de cualquier índole que sean de aplicación, sin que en ningún caso se devenguen en el supuesto de no producirse la adjudicación de parcela por Parque Empresarial de Sagunto S.L.

III.3.4. Revisión de Precios

Los precios se establecen con carácter de fijos para toda la duración de los trabajos, por lo que no serán objeto de revisiones ni modificaciones por ningún concepto, ni siquiera de incrementos de precios o revisiones acordadas oficialmente.

III.3.5. Forma de Pago.

Mediante cheque nominativo o transferencia bancaria, a los 30 días del momento de la firma de la escritura pública de compraventa, tras haber presentado ante Parque Empresarial de Sagunto S.L. documentación acreditativa referente a que la firma del documento que se adjunta como Anexo III, fue realizada por persona con poder suficiente para ello por su propia empresa.

III.3.6 Otras Condiciones.

1. Parque Empresarial de Sagunto S.L autoriza al Comercializador externo a realizar en su caso: Mailing/Telemarketing/ Colocación de Cartel/Anuncios en prensa, a su costa, no pudiendo repercutir a Parque Empresarial de Sagunto S.L coste alguno por estos conceptos, y previa autorización expresa.
2. Ambas partes se comprometen a colaborar estrecha y regularmente para llevar a buen término el presente mandato, intercambiando en todo momento la información y documentación necesarias.
3. Los datos recabados en este mandato de comercialización serán incluidos en un fichero de datos de carácter personal titularidad del Comercializador externo, que garantizará la confidencialidad de los mismos así como los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.

IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El adjudicatario no podrá ceder o transferir el contrato a un tercero, en su totalidad o en parte, ni ceder un interés cualquiera incluido en el contrato, sin la autorización escrita del adjudicador.

V. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato:

El incumplimiento de las recíprocas obligaciones contenidas en este Contrato, en los términos establecidos en el Art. 1.124 del Código Civil, y en particular:

- a) Cuando a juicio del adjudicador, los procedimientos y medios utilizados no se ajustasen a los previstos en el Contrato y el adjudicatario no aceptara reemplazarlos.
- b) La extinción de la personalidad jurídica de una u otra parte contratante.
- c) La declaración de concurso de cualquiera de las partes contratantes, sin perjuicio de los derechos y acciones que a cada una puedan corresponder.
- d) El mutuo acuerdo de las partes con los efectos que en el mismo se establezcan.
- e) Cualquier otra causa recogida en este contrato.
- f) La finalización del plazo de este contrato.

La resolución por la causa a) es potestativa del adjudicador.

La resolución del contrato por cualquiera de las causas antes dichas no dará derecho a ningún tipo de indemnización por daños y perjuicios.

En los supuestos de las causas b) y c), la parte contratante que no incurra en ella, podrá optar por la continuación del contrato con los sucesores o gestores de la otra parte, bajo las condiciones estipuladas en el mismo.

El adjudicador podrá comunicar al adjudicatario, mediante carta notarial, su voluntad de resolver unilateralmente el contrato en base a cualquiera de las causas previstas en esta estipulación. Los motivos expuestos serán considerados como reconocidos por la otra parte, salvo protesta por la misma de igual forma y en el plazo de DIEZ (10) DÍAS a contar desde la recepción de la comunicación antes citada.

VI. FUERO

Toda cuestión o divergencia que pueda suscitarse en relación con el cumplimiento de las cláusulas del presente pliego, será sometida a los Juzgados y Tribunales de Valencia con renuncia expresa de los firmantes a cualquier otro Tribunal.

VII. CONFIDENCIALIDAD



El adjudicatario deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato y que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal.

El adjudicatario se compromete a no revelar cualquier información relativa a los recintos y centros de trabajo donde se desarrollen sus funciones.

VIII. SUBSANACIÓN DE ERRORES

Todas las aclaraciones o subsanaciones de errores detectadas durante el periodo de licitación serán publicados en el perfil del contratante:
www.parc sagunt.com y www.infoinvest.es

ANEXO I – CONTRATO

CONTRATO DE MANDATO DE COMERCIALIZACION NO EXCLUSIVO

REUNIDOS:

- De una parte, D., mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. nº y D., mayor de edad, con D.N.I. nº, con domicilio profesional en, C/, respectivamente, que actúan como Consejeros Delegados de la sociedad Parque Empresarial de Sagunto S.L., con domicilio social en, C/ y C.I.F. nº (en adelante, **EL MANDANTE**).
- De otra parte, **D.**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en, nº .. y D.N.I. nº, que actúa como apoderado de la sociedad con C.I.F. nº (en adelante, el **ASESOR**).

EXPONEN

- I. Que el **MANDANTE** es propietario de los siguientes inmuebles objeto de comercialización, en adelante **LOS INMUEBLES** :
 - Parcelas industriales y terciarias en el Parque Empresarial “Parc Sagunt I”.
- II. Que el **MANDANTE** desea contratar los servicios del **ASESOR** para la comercialización total o parcial de inmuebles propiedad del **MANDANTE** y de Sociedad en que tenga participación mayoritaria, por lo que ambas partes suscriben el presente **CONTRATO DE MANDATO NO EXCLUSIVO** de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

1. **OBJETO DEL CONTRATO.-** El **MANDANTE** confiere al **ASESOR** un **MANDATO** para la comercialización en régimen compraventa de **LOS INMUEBLES**.
2. **DURACIÓN.-** El presente mandato se otorga hasta el 10 de abril de 2012. Transcurrido dicho plazo, el mandato quedará extinguido, salvo para aquellas negociaciones surgidas a través de contactos realizados por el **ASESOR** con

anterioridad a la finalización del indicado plazo. El ASESOR tendrá derecho a percibir la remuneración pactada, aun después de finalizado el periodo de duración, si la venta llegase a formalizarse con alguna de las personas o entidades que hubiese sido introducida en la operación por el ASESOR hasta el 10 de mayo de 2012.

3. **NEGOCIACIONES.-** El ASESOR iniciará los contactos y negociaciones con los posibles compradores, en representación del MANDANTE. Para ello deberán darles a conocer los pliegos de comercialización y los precios aprobados por el Consejo de Administración de Parque Empresarial de Sagunto S.L. La negociación en cuanto a la compraventa y demás condiciones será llevada a cabo por EL MANDANTE con el asesoramiento del ASESOR.
4. **HONORARIOS PROFESIONALES.- El ASESOR percibirá de las operaciones los siguientes honorarios:**

En caso de compraventa: Se aplicarán según el siguiente escalado:

- 3 % de honorarios sobre el precio final de compraventa para operaciones cuyo importe unitario sea inferior a 3.000.000 € (IVA no incluido).
- 2,5 % de honorarios sobre el precio final de compraventa para operaciones cuyo importe unitario sea superior a 3.000.000 € e inferior a 6.000.000 € (IVA no incluido).
- 2 % de honorarios sobre el precio final de compraventa para operaciones cuyo importe unitario sea superior a 6.000.000 € (IVA no incluido).

Se entiende que el escalado de honorarios anteriormente descrito, se aplicará sobre el importe total de la operación, con independencia del número de fincas registrales objeto de la compraventa.

Dichos honorarios se abonarán de la siguiente forma: mediante cheque nominativo o transferencia bancaria, a los 30 días del momento de la firma del contrato de la escritura pública de compraventa, sin que en ningún caso se devenguen en el supuesto de no producirse la adjudicación de parcela por Parque Empresarial de Sagunto S.L., y tras haber presentado ante Parque Empresarial de Sagunto S.L. documentación acreditativa referente a que la firma del Mandato de Encargo (Anexo III del Pliego), fue realizada por persona con poder suficiente para ello por su propia empresa.

OTRAS CONDICIONES.-

1. El MANDANTE autoriza al ASESOR a realizar en su caso: Mailing/Telemarketing/ Colocación de Cartel/Anuncios en prensa, a su costa, no pudiendo repercutir al MANDANTE coste alguno por estos conceptos, y previa autorización expresa de los soportes publicitarios.
2. Ambas partes se comprometen a colaborar estrecha y regularmente para llevar a buen término el presente mandato, intercambiando en todo momento la información y documentación necesarias.
3. Las cantidades a que se refiere el ANEXO I del presente contrato, han sido fijadas a su valor actual, por lo que podrán sufrir variaciones, al alza o a la baja, durante el proceso negociador. Dichas cantidades no llevan incluidos los impuestos que les corresponden.
4. A los efectos procedentes, se fijan como personas de contacto de las partes contratantes, los siguientes: MANDANTE:....., Teléfono: Fax.:; ASESOR: D., Teléfono: ...Fax.:
5. Los datos recabados en este mandato de comercialización serán incluidos en un fichero de datos de carácter personal titularidad del ASESOR, que garantizará la confidencialidad de los mismos así como los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
6. Para cualquier litigio que tenga su origen en el presente contrato, serán competentes los Tribunales de la ciudad de Valencia, renunciando las partes a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y, en prueba de conformidad con el contenido del presente documento, ambas partes lo firman en duplicado ejemplar, en Valencia, a ... de de 201.

Por el Asesor,
p.p.

Por el Mandante,
**PARQUE EMPRESARIAL
DE SAGUNTO, S.L.**
p.p.



ANEXO II - PLIEGOS DE COMERCIALIZACIÓN DE PARC SAGUNT I



ANEXO III – MODELO DE ENCARGO A CUMPLIMENTAR

AL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PARQUE EMPRESARIAL DE
SAGUNTO S.L.

D., en nombre y representación de la mercantil
.....
....., vengo por medio del presente escrito a manifestar ante
Parque Empresarial de Sagunto S.L., que he encargado a
.....
.....
la realización de las gestiones oportunas como comercializador externo de esa
sociedad.

En Valencia a