

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS EN LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES DE LA SOCIEDAD PROVINCIAL DE DESARROLLO DE VALLADOLID, S.A.

El Consejo de Administración de la Sociedad Provincial de Desarrollo de Valladolid, S.A. (SODEVA) en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2014, en la sede social, acuerda aprobar las presentes bases reguladoras:

PRIMERO.- El objetivo del presente documento es regular la adjudicación de parcelas en los polígonos industriales gestionados y promovidos por SODEVA. Tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, no-discriminación y transparencia en el procedimiento.

SEGUNDO.- El procedimiento comienza a instancia del interesado con la solicitud de parcela (modelo normalizado)

TERCERO.- Una vez cumplimentada debidamente la solicitud y entregada en las oficinas de SODEVA, dispondrá de 30 días hábiles para entregar el Plan Industrial (impreso normalizado). En caso de no aportar esta documentación, se entenderá desistida por parte de SODEVA dicha solicitud.

CUARTA.- Se procederá posteriormente a la valoración de cada solicitud por parte de los servicios técnicos de SODEVA otorgando una puntuación sobre la base de la viabilidad técnica, económica, financiera y medioambiental del proyecto de inversión, exigiendo una puntuación mínima establecida por SODEVA para resultar adjudicatario de las parcelas solicitadas.

Los criterios de valoración utilizados son los siguientes:

▪ Viabilidad técnica:

- Actividad empresarial: sector agroalimentario, industria, construcción, comercio y servicios.
- Proceso productivo: nueva empresa, industria manufacturera, tecnología avanzada y fabricación artesanal.
- Parcela: nº de m² solicitados, % de edificación
- Uso de la parcela: fabricación, distribución y servicios, almacén y venta directa.
- Carácter dinamizador en la zona
- Carácter innovador en la zona.

- Viabilidad económica:
 - Inversión en activos fijos
 - Creación de empleo
 - Mantenimiento de empleo

- Viabilidad Financiera:
 - Financiación
 - Puestos de trabajo creados
 - Puestos de trabajo mantenidos

- Localización

Los baremos de cada uno de los conceptos anteriormente establecidos serán según el ANEXO I.

QUINTA.- Adjudicadas las parcelas, se remitirá dicha adjudicación por escrito a cada solicitante, teniendo éste 60 días naturales, desde la recepción de la misma, para efectuar la firma del contrato de compraventa y el correspondiente ingreso total. Trascurrido dicho plazo, si no se realizara la firma o el ingreso, se entenderá desistida dicha solicitud; pudiendo SODEVA adjudicar las parcelas a otro solicitante.

SEXTA.- No obstante lo reflejado en la base 5ª, si concurrieran causas justificadas a instancias de cualquiera de las partes, SODEVA podrá conceder una prórroga por un plazo máximo de 6 meses a contar desde la fecha de adjudicación de la parcela, para la firma del contrato de compraventa. Trascurrido dicho plazo, si no se realizara la firma o el ingreso, se entenderá desistida dicha solicitud; pudiendo SODEVA adjudicar las parcelas a otro solicitante.

SÉPTIMA.- Realizado el contrato de compraventa, las parcelas adquiridas deben dedicarse a uso permitido en el planeamiento urbanístico. A tal efecto, el comprador está obligado a construir sobre las parcelas las instalaciones que sean precisas para poder desarrollar la actividad descrita en el Plan Industrial que se adjuntará al contrato de compraventa.

OCTAVA.- Las inversiones proyectadas sobre las parcelas deberán realizarse en el plazo máximo de dos años a contar desde el inicio de las obras y de seis meses más para el inicio de la actividad, salvo supuestos excepcionales admitidos por SODEVA. Asimismo, el comprador está

obligado a efectuar los trámites que sean precisos y a obtener los permisos y licencias necesarios. El inicio de dichos trámites no podrá ser superior a tres meses a contar desde la firma del contrato de compraventa.

NOVENA.- SODEVA recuperará el pleno dominio y posesión de las parcelas, libres de cargas y de cualquier derecho sobre las mismas en el supuesto de que el comprador incumpliera alguna de las condiciones de la Base 10ª y 11ª. En este caso, SODEVA entregará al comprador el importe de la compraventa a excepción de un 10 % de la cantidad entregada en concepto de pena.

DECIMA.- SODEVA entregará las parcelas al comprador debidamente urbanizadas, conforme al Proyecto de Urbanización y Proyecto de Obra.

UNDÉCIMA.- El adjudicatario-comprador de las parcelas no podrá sin autorización de SODEVA arrendar o transmitir por ningún título las mismas durante un plazo de 10 años a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

DUODÉCIMA.- Para el caso de que el adjudicatario-comprador decida vender las parcelas adquiridas deberá comunicar fehacientemente a SODEVA todas las condiciones de la venta (precio, plazo y forma de pago, responsabilidad sobre gastos e impuestos, etc...) la cual, en el plazo de un mes contado desde el siguiente día a la recepción de la notificación efectuada por el adjudicatario-comprador, deberá comunicarle fehacientemente alguna de las siguientes decisiones:

- a) Denegar la autorización para la venta.
- b) Autorizar la venta previo pago por el adjudicatario-comprador de una indemnización de hasta el 25% del importe del precio en el que pretenda transmitir.
- c) Ejercer el derecho de tanteo abonando al adjudicatario-comprador el precio señalado para la venta, formalizándose la escritura pública en las condiciones notificadas y dentro del plazo de un mes desde que SODEVA manifieste su voluntad de adquirir.

Si transcurrido el plazo señalado SODEVA no efectuara notificación alguna al adjudicatario-comprador este podrá transmitir libremente la finca.

DECIMOTERCERA.- Si el adjudicatario-comprador transmitiera las parcelas adquiridas omitiendo la obligación de notificación a SODEVA aludida en las Bases precedentes, SODEVA podrá:

- a) Ejercitar las acciones legales tendentes a la anulación de la compraventa en cuyo caso podrá además exigir solidariamente del adjudicatario-comprador y del adquirente cuantos gastos se generen como consecuencia del ejercicio de las acciones legales incluidos los de los profesionales de que haya de servirse (abogados, procuradores, peritos etc.) y una cantidad equivalente al 25% del precio en el que se haya efectuado la transmisión en concepto de indemnización de daños y perjuicios.
- b) Consentir expresamente en la transmisión pudiendo exigir solidariamente del adjudicatario-comprador y del adquirente una cantidad equivalente al 25% del precio en el que se haya efectuado la transmisión.
- c) Ejercitar el derecho de retracto abonando al adquirente, en las condiciones estipuladas para la venta, el precio por él abonado al adjudicatario-comprador, debiendo formalizarse la escritura publica dentro del plazo de un mes desde que SODEVA manifieste su voluntad de adquirir.

DECIMOCUARTA.- El comprador estará obligado a ser miembro de la comunidad de propietarios del polígono industrial desde la fecha de adquisición de las parcelas o desde la fecha de constitución de la comunidad de propietarios si fuese posterior.

DECIMOQUINTA.- Aquellas solicitudes que aún siendo viables no hayan podido optar a las parcelas por estar comprometidas, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes. El orden de prioridad en dicha lista, se determinará en función de su valoración y de la fecha de presentación de la solicitud.

DECIMOSEXTA.- Los litigios derivados de las cuestiones que pudieran suscitarse con relación a lo pactado en el contrato de compraventa se someterán a los tribunales con jurisdicción en la ciudad de Valladolid.

ANEXO I

BAREMOS SOBRE LA VIABILIDAD DE CADA PROYECTO EMPRESARIAL / Total 150 puntos. Mínimo exigible 75 puntos			
VIABILIDAD TÉCNICA	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	Sector agroalimentario	10puntos
		Sector industrial	8 puntos
		Sector construcción	5 puntos
		Sector comercio	5 puntos
		Sector servicios	5 puntos
	PROCESO PRODUCTIVO	Nueva empresa	5 puntos
		Industria manufacturera	5 puntos
		Tecnología avanzada	5 puntos
		Fabricación artesanal	5 puntos
	PARCELA	Nº de m ² solicitados	2 puntos/500 m ² solicitados (máximo 10 puntos)
		% edificación	Hasta 5 ptos. (en función %)
	USO DE LA PARCELA	Fabricación	10 Puntos
		Distribución y servicio	6 Puntos
		Almacén	1 Punto
		Venta directa	3 Puntos
	CARÁCTER DINAMIZADOR EN LA ZONA	Alto	15 Puntos
		Medio	10 Puntos
Bajo		5 Puntos	
CARÁCTER INNOVADOR EN LA ZONA	Alto	15 Puntos	
	Medio	10 Puntos	
	Bajo	5 Puntos	
VIBILIDAD ECONÓMICA	INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS	Hasta 100.000 1 pto, hasta 200.000 2 ptos, >200.000 3 ptos. Máximo: 3 ptos	
	INVERSIÓN / CREACIÓN DE EMPLEO	Cada 200.000 equivale 1 puesto de trabajo. Hasta 6 ptos	
	INVERSIÓN/ MANTENIMIENTO EMPLEO	Cada 100.000 equivale 1 puesto de trabajo mantenido. Hasta 6 ptos	
VIABILIDAD FINANCIERA	FINANCIACIÓN	Hasta 5 ptos (en función del % de financiación propia)	
	PUESTOS DE TRABAJO CREADOS	5 ptos/puesto trabajo (Máximo 20 ptos)	
	PUESTOS DE TRABAJO MANTENIDOS	2 ptos/puesto trabajo (Máximo 10 ptos)	
LOCALIZACI ÓN	MAYORGA	10 Puntos	
	CARPIO	10 Puntos	
	VILLALÓN DE CAMPOS	10 Puntos	
	SAN MIGUEL DEL ARROYO	5 Puntos	
	VALORIA LA BUENA	5 Puntos	