

CONTRATO DE ADJUDICACIÓN EN COMPRAVENTA, A FAVOR DE "—————", DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE SE MATERIALIZARA EN PARCELA / LOTE EDIFICATORIO RESULTADO DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE BARRES III FASE, EN CASTROPOL.

En Oviedo, a — de diciembre de de 2009

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON....., mayor de edad, con domicilio, a efectos de este contrato, en la calle Fruela, 5, de Oviedo (CP 33007), provisto de D.N.I. número

Y DE OTRA, DON, mayor de edad, con domicilio en, provisto de D.N.I. número

INTERVIENEN: El primero, en nombre y representación, como DIRECTOR GERENTE, de la Sociedad Urbanística y Entidad Mercantil **SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A.**, en adelante **Sogepsa**, con domicilio social en Oviedo, calle Fruela, nº 5, planta 3º, de esa misma ciudad; constituida, de conformidad con el Real Decreto estatal 1169/1978, de 2 de mayo (BOE núm. 133, del día 5 de junio) y al amparo de la Ley de la Junta General del Principado de Asturias número 8/1984, de 13 de julio (BOPAP núm. 170, del día 23 de julio), por un período de cincuenta años a contar desde el día uno de enero de mil novecientos ochenta y cinco, en escritura autorizada por el notario que fue de Oviedo, don Alfredo García-Bernardo Landeta, y otorgada el día once de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, habiendo sido adaptados sus Estatutos a la nueva y vigente Ley de Sociedades Anónimas en virtud de escritura autorizada por el mencionado Notario señor García-Bernardo Landeta, en Oviedo, el día treinta de julio de mil novecientos noventa y uno, bajo el número mil treinta y uno de su protocolo, y que figura inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, al tomo 1.149 del archivo, folio 117, Hoja número AS-2.480. Con **Código de Identificación Fiscal número A-33061045**.

Está expresamente facultado para este otorgamiento, en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Sogepsa, en reunión celebrada el día veinticinco de septiembre de dos mil siete, elevado a público mediante escritura otorgada en Oviedo, el día veintiuno de diciembre de dos mil siete, ante el Notario de esa ciudad, Don Julio Orón Bonillo, para el número cinco mil setecientos veinticinco de su protocolo, en el que se le APODERA confiriéndole las facultades que los apartados D), F) y G) del art. 30 de los Estatutos Sociales atribuyen al Consejo de Administración, incluso lo relativo a la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, limitadas a los actos de disposición y dominio que no superen la cantidad de dos millones quinientos mil euros. Acuerdo que originó la inscripción 70ª de la Hoja AS-2480, folio 142 del Tomo 3.668 en el Registro Mercantil de Asturias.

Cargo y vigencia de facultades al día de la fecha que acreditará allí donde sea necesario mediante la aportación de los documentos públicos señalados.

Y, el segundo, interviene en su calidad de _____, de la entidad _____, domiciliada en _____; constituida _____

Actúa por _____

Cargo y vigencia de facultades al día de la fecha que el compareciente acreditará allí donde sea necesario mediante la aportación de los documentos públicos necesarios.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 25 de abril de 2008, el Principado de Asturias, a través de la entonces Consejería de Infraestructuras, Política Territorial y Vivienda, el Ayuntamiento de Castropol y la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo (**Sogepsa**), suscribieron un Convenio para el desarrollo, gestión, ejecución y promoción urbanística del Área denominada Barres III, en Castropol, al amparo de la legislación general de Urbanismo y de Régimen Local. Convenio cuyo contenido fue previamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Castropol en sesión celebrada el día 22 de noviembre de 2007 y por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias en acuerdo adoptado en su reunión de fecha 16 de abril de 2008.

II.- Que el Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 4 de junio de 2008 adoptó el Acuerdo de declarar y delimitar como Reserva Regional de Suelo el "Área Industrial Barres III Fase", en el concejo de Castropol, acuerdo que fue modificado posteriormente por el Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 18 de julio de 2008 y 6 de agosto de 2008 (BOPA núm. 201, del día 28 de agosto de 2008 y núm. 199, del día 26 de agosto de 2008). Con carácter previo y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 73 del TRLOTU, por Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 28 de mayo de 2008, se declaró como Actuación Urbanística Concertada el "Área Industrial de Barres III Fase", en el Concejo de Castropol (B.O.P.A. núm. 140, del día 17 de junio de 2008). Actuación que se adecuaría a los objetivos y modalidades industriales señaladas en el artículo 74 del TRLOTU.

III.- Que como desarrollo del Convenio y en virtud de la declaración del ámbito como Reserva Regional de Suelo y Actuación Urbanística Concertada, la Comisión Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en sesión celebrada el día 5 de agosto de 2009, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente, bajo el Expediente SGDU-G 06/08, el **Plan Especial de Barres III**, en Castropol.

Asimismo, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Castropol, en sesión de fecha 10 de junio de 2009 (BOPA del día 06 de julio de 2009) se procedió a otorgar aprobación inicial al **Proyecto de Urbanización del Área Industrial de Barres III**, en Castropol.

IV.- Que como consecuencia de su condición de beneficiaria de la expropiación y con la aprobación definitiva del planeamiento, **Sogepsa** deviene como titular de los aprovechamientos urbanísticos privativos asignados por el Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol. Dichos aprovechamientos se materializarán, una vez ultimado el procedimiento expropiatorio conforme a la ordenación, normativa y ordenanzas determinadas por el Plan Especial mediante el procedimiento establecido en el Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, sobre las correspondientes Parcelas/Lotes edificatorios de resultado, según determina específicamente la ordenación urbanística establecida por el instrumento de planeamiento definitivamente aprobado.

V.- Que el **Plan Especial del Área Industrial de Barres III**, en Castropol, prevé como resultado de la ejecución urbanística establecida en el mismo la siguiente:

- Parcela / Lote Edificatorio nº —, con una extensión superficial de — metros cuadrados aproximadamente, (— m²).

Dicho lote tendrá la superficie, aprovechamiento, ocupación de parcela y condiciones de edificación que le atribuye la normativa del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol y que a los efectos de este contrato se individualiza y define de conformidad con los planos de Lotes Anexos a este contrato. Circunstancias todas ellas que la parte compradora declara conocer y aceptar.

VI.- Dicho lo que antecede, los aquí reunidos, a los efectos de proceder a la adquisición en compraventa y en los términos que se dirán, por —, del aprovechamiento urbanístico que habrá de materializarse en la **PARCELA** — susceptible de ser destinada al USO INDUSTRIAL, resultado de la ejecución urbanística del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, que **Sogepsa** gestiona, ejecuta y promueve en los términos del Convenio suscrito al efecto con el Ayuntamiento de Castropol, ya referido,

EXPONEN

Primero.- Que **Sogepsa** es una Sociedad Urbanística de capital mayoritariamente público en la que participan el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Castropol, estando constituido su objeto social, básicamente, por las previsiones contenidas en la Ley que autoriza su creación (Ley de la Junta General del Principado de Asturias número 8/1984, de 13 de julio) y en las disposiciones del artículo 13 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROLTU) y, en lo que sea de aplicación, por el Real Decreto estatal 1.169/1978, de 2 de mayo (BOE núm. 133, de 5 de junio).

A los efectos del presente contrato, el artículo 13.5c) TROLTU, determina que *"para la realización del objeto social la sociedad urbanística (Sogepsa) podrá: ...*

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la

forma prevista. La misma facultad le asistirá para la enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse sobre las parcelas de resultado"

Segundo.- Que en el ámbito del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, se ubicará físicamente, mediante la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización, la Parcela de resultado nº — con destino a **USO INDUSTRIAL**, y en la cual se materializará el aprovechamiento objeto de compraventa con las condiciones urbanísticas y de edificación que la normativa del definitivamente aprobado Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol le atribuye y que la parte adjudicataria declara expresamente conocer y aceptar.

Para su mejor identificación adjunto se incorporan planos de la Parcela, sobre la que se materializará el aprovechamiento urbanístico, con descripción de características urbanísticas, las cuales, en todo caso, estarán en consonancia la normativa y ordenanzas del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol y que tras el procedimiento definición material y física (arts. 22 y ss. del R.D. 1093/1997, de 4 de julio) constará inscrito en Registro de la Propiedad de Castropol.

Tercero.- Que, en virtud de lo anteriormente expuesto y dicho, con el fin de proceder a la adquisición en COMPRAVENTA del antes referido APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO que se materializará sobre la PARCELA nº —, con destino a uso industrial del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, de mutuo acuerdo las partes contratantes otorgan el presente documento con arreglo a las siguientes,

CLAUSULAS

PRIMERA.- Definición del objeto del contrato.- Sogepsa ADJUDICA EN COMPRAVENTA a "———", que ADQUIERE, en los términos que se dirán, el APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO definido en el precedente Expositivo Segundo y que habrá de materializarse mediante el oportuno procedimiento urbanístico, en la PARCELA nº —, de unos — metros cuadrados aproximadamente, (—— m²), de superficie resultado de la ordenación establecida por el definitivamente aprobado Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, susceptible de los USOS INDUSTRIALES conforme a las determinaciones del dicho Plan Especial.

Queda bien entendido que el terreno sobre el que habrá de materializarse el aprovechamiento urbanístico objeto de este contrato, será formalmente determinado, en cuanto a su descripción física, una vez se formalice, conforme a las determinaciones del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la pertinente certificación administrativa definitiva de la ordenación establecida por el Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, previa o simultánea culminación del pertinente procedimiento expropiatorio de los terrenos de origen del ámbito, en proceso, circunstancia que expresamente declara conocer y aceptar la parte adjudicataria.

El terreno, Parcelas de resultado de la ordenación prevista (según el Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol) sobre el que Sogepsa materialice y ubique el aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación, contará con todos los servicios de suministros a pie de parcela

de conformidad con las especificaciones del correspondiente Proyecto de Urbanización, ello sin perjuicio de que el adquirente deba concretar los enganches individuales con las respectivas empresas suministradoras, de acuerdo con las especificaciones de éstas y la legislación vigente en cada caso, además de que para la recepción y acometida individual, dentro de las parcelas, de los servicios de suministros se deban abonar por el comprador los derechos que marquen las reglamentaciones en vigor de cada compañía suministradora, y en su caso, dotar y sufragar los elementos de presión complementarios que sean necesarios para la edificación que se proyecte, en relación con la presión suministrada a pie de parcela por el Servicio Municipal de Aguas u organismo o entidad que la sustituya.

SEGUNDA.- Precio.- Se establece, como precio de compraventa del APROVECHAMIENTO urbanístico que, según la definición del precedente expositivo Segundo, habrá de materializarse en la PARCELA nº ———, con destino a uso industrial, la cantidad de ————— EUROS (— ————— €), más el correspondiente IVA al tipo vigente que se devengará según Ley y en cuyo momento será satisfecho a Sogepsa por la parte compradora.

TERCERA.- Forma de pago del precio estipulado de compraventa.- Conforme a las condiciones de adjudicación establecidas por Sogepsa, como presupuesto de la misma y aceptadas por el comprador desde el momento de la emisión de su oferta, el pago del precio estipulado de compraventa será satisfecho por la entidad adjudicataria a Sogepsa con arreglo a la siguiente forma:

- La cantidad de..... EUROS (..... €), en concepto de pago a cuenta del 10% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 16%, es decir, LA CANTIDAD TOTAL DE EUROS (.....€) lo entrega en este acto la parte compradora a la sociedad vendedora, a medio de talón nominativo por dicho importe total por lo que a medio del presente documento se otorga, salvo buen fin (art. 1170 C.c.), eficaz Carta de Pago por esa cantidad. Fotocopia del reseñado talón se incorpora como Anexo al presente contrato para su mejor identificación.

- La cantidad de..... EUROS (..... €), en concepto de pago a cuenta del 20% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 16%, es decir, LA CANTIDAD TOTAL DE EUROS (.....€) será abonado por la parte compradora a la vendedora a los SEIS MESES (6 meses), contados de fecha a fecha desde la del siguiente a la del presente contrato, para lo cual la parte compradora entrega a Sogepsa en este acto PAGARÉ NO A LA ORDEN por dicho importe total, con vencimiento en la mencionada fecha. Fotocopia del reseñado Pagaré se adjunta como anexo para su mejor identificación.

- La cantidad de..... EUROS (..... €), en concepto de pago a cuenta del 20% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 16%, es decir, LA CANTIDAD TOTAL DE EUROS (.....€) será abonado por la parte compradora a la vendedora a los DOCE MESES (12 meses), contados de fecha a fecha desde la del siguiente a la

del presente contrato, para lo cual la parte compradora entrega a **Sogepsa** en este acto PAGARÉ NO A LA ORDEN por dicho importe total, con vencimiento en la mencionada fecha. Fotocopia del reseñado Pagaré se adjunta como anexo para su mejor identificación.

- La cantidad de..... EUROS (..... €), en concepto de pago a cuenta del 20% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de..... EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 16%, es decir, LA CANTIDAD TOTAL DEEUROS (..... €) será abonado por la parte compradora a la vendedora a los **DIECIOCHO MESES** (18 meses), contados de fecha a fecha desde la del siguiente a la del presente contrato, para lo cual la parte compradora entrega a **Sogepsa** en este acto PAGARÉ NO A LA ORDEN por dicho importe total, con vencimiento en la mencionada fecha. Fotocopia del reseñado Pagaré se adjunta como anexo para su mejor identificación.

- La cantidad de.....EUROS (..... €), en concepto del pago a cuenta del 30% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de..... EUROS (.....€) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 16%, es decir, LA CANTIDAD TOTAL DEEUROS (..... €) será abonado por la parte compradora a la vendedora a los **VEINTICUATRO MESES** (24 meses), contados de fecha a fecha desde la siguiente a la del presente contrato, para lo cual la parte compradora entrega a Sogepsa en este acto PAGARÉ NO A LA ORDEN por dicho importe total, con vencimiento en la mencionada fecha. Fotocopia del reseñado Pagaré se adjunta como anexo para su mejor identificación.

No obstante, si por imperativo legal, de conformidad con la legislación vigente del IVA, se produjese el devengo del impuesto, con anterioridad a los plazos fijados en la presente cláusula, el comprador tendrá la obligación de hacer efectivo el pago de la Totalidad del IVA pendiente y correspondiente al precio estipulado de la compraventa.

CUARTA.- Definición física de las Parcelas sobre las que habrá de materializarse el aprovechamiento objeto de adjudicación en compraventa.- Queda bien entendido entre las partes contratantes que la configuración física del terreno (Parcelas de resultado de la ordenación del Plan Especial) sobre las que se materializará el aprovechamiento objeto de este contrato, y su inscripción como tal en el Registro de la Propiedad (superficie, cabida y linderos), sólo será posible cuando sea emitida la correspondiente certificación administrativa que defina material y jurídicamente la ordenación urbanística establecida por el definitivamente aprobado Plan Especial del Área Industrial de Barres III Fase, en Castropol, instado por **Sogepsa** y a tramitado de acuerdo con lo establecido al efecto en la legislación sobre el Régimen del Suelo vigente y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Así pues, el terreno sobre el que **Sogepsa** materialice el aprovechamiento objeto de esta compraventa (Parcelas del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol), será formalmente determinado, en cuanto a su descripción física, una vez se emita la citada certificación administrativa de la ordenación urbanística prevista y conocida por las partes.

Ello no obstante, **Sogepsa**, a los efectos del presente contrato, se compromete a que en las Parcelas en que se materialice el aprovechamiento objeto de compraventa, según se lo asigna el

definitivamente aprobado Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol y, conforme a él, sea susceptible de obtener licencia de edificación (acorde con las prescripciones de la normativa de dicho instrumento de ordenación) para su destino exclusivo a USO INDUSTRIAL.

A estos efectos, siendo susceptible la Parcela sobre la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de Adjudicación en compraventa para obtener la correspondiente licencia de edificación antes de terminada la urbanización (art. 13.5.c) TROTU) y/o su recepción provisional o definitiva por parte del Ayuntamiento de Castropol, el comprador, de forma previa al inicio de las obras de edificación, habrá de proceder, con independencia de que se hubiera obtenido y/o solicitado la preceptiva licencia municipal de construcción, a solicitar autorización expresa de **Sogepsa** y, recibida esta, a suscribir documento técnico con la sociedad en el que conste el replanteo del proyecto de edificación en relación con las parcelas en las que habrá de materializarse el aprovechamiento urbanístico, con indicación de coordenadas y cotas o rasantes de proyecto así como, de las incidencias técnicas que se prevean en relación con la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización y las obligaciones y compromisos que habrá de asumir expresamente en aras a su buena coordinación y para evitar posibles daños mediante la adopción de los mejores criterios técnicos al respecto.

Recibida la solicitud, **Sogepsa**, con la anuencia de la Dirección Facultativa de las Obras de urbanización, procederá a analizar de forma expresa cada caso, y la autorizará teniendo en cuenta la necesidad de concurrencia de las siguientes circunstancias mínimas con las que habrá de contar necesariamente la Parcela en la que habrá de materializarse el aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación en compraventa, a juicio de **Sogepsa**, en relación con el grado de ejecución de la urbanización del ámbito de conformidad con las especificaciones del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado por el Ayuntamiento y en ejecución:

- Deberá contar con acceso peatonal y rodado suficiente para el normal desarrollo de las obras.
- Deberá de tener resuelta la conexión de evacuación de aguas pluviales a la red general de la urbanización, así como existir la posibilidad de materializar enganche de luz de obra.
- Deberá estar libres de servidumbres de paso, de infraestructuras existentes y/o provisionales, etc., que aún vinculadas a la obra de urbanización, deberán de ser eliminadas para permitir el libre acceso a la parcela, sin riesgo o afección a las mismas.
- La obras de urbanización del ámbito deberán contar con un grado de ejecución suficiente como para que, a juicio de la Dirección Facultativa y de **Sogepsa**, el desarrollo de las obras de:
 - Excavación, y/o
 - Cimentación, y/o
 - Edificación, y/o

- La evacuación de escombros o tierra así como el acopio y/o el acarreamiento de materiales en el interior de la Parcela pueda ser realizado sin que se menoscabe, deteriore, impida o dificulte la urbanización exterior ejecutada o a ejecutar, de manera que sea susceptible de retrasar de forma significativa y conforme a lo previsto en el Proyecto de urbanización, la terminación y/o recepción de la misma por el Ayuntamiento.

Dado que los daños ocasionados en la urbanización por la realización de las obras de edificación en la parcela en la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación en compraventa y /o los gastos que su reparación origine, serán imputados en todo caso por **Sogepsa** (o el Ayuntamiento) al Promotor si éste no procede a la inmediata reposición de los elementos dañados, y especialmente si aquellos fueren originados por causa imputable a éste y/o derivada del incumplimiento (por acción u omisión) de la obligación de coordinación, o de falta de diligencia en relación con los normales usos y practicas de la buena construcción, y/o de las prescripciones contenidas en el documento técnico y de definición de parcela referido y necesario para poder iniciar las obras, **Sogepsa** o directamente el Ayuntamiento, incluso antes de la recepción de la urbanización y de manera simultánea o independiente de la concesión de la licencia de edificación, podrá solicitar al promotor la constitución de aval suficiente para tal fin.

Si fuera **Sogepsa** la que solicitara dicho Aval, éste habrá de prestarse al momento del otorgamiento del documento técnico de entrega o de la escritura de compraventa, y habrá de ser constituido de manera que pueda ser ejecutado, indistintamente, por **Sogepsa** o por el Ayuntamiento. El comprador/promotor expresamente se compromete, como obligación inherente al presente contrato, a entregar dicho Aval a primer requerimiento de **Sogepsa** o del Ayuntamiento de Castropol.

Recibida la autorización, suscrito el documento técnico de entrega y coordinación, y prestado en su caso Aval para responder de los posibles desperfectos o reposición de elementos dañados de la urbanización, el comprador/promotor y **Sogepsa** se notificarán puntualmente de cuantas incidencias puedan afectar al normal desarrollo de las obras y, en todo caso de manera previa a la realización de aquellas en las que se prevea la necesidad de adoptar los criterios, prioridades, y soluciones técnicas que al efecto se requieran, cuando el desarrollo y ejecución de las obras de edificación puedan dificultar o impedir el normal desarrollo y ejecución de las obras de urbanización exterior. El incumplimiento de tal notificación por el promotor/comprador o la inobservancia por el mismo, en tiempo y forma, de las indicaciones, criterios o soluciones determinadas por **Sogepsa** y/o la Dirección Facultativa, facultará a **Sogepsa** para solicitar del promotor/comprador la inmediata paralización de las obras de edificación en la Parcela en la que habrá de materializarse el aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación, sin que dicho promotor/comprador pueda oponer excepción alguna al acatamiento inmediato de dicha orden de paralización, ni imputar a **Sogepsa** por tal motivo reclamación alguna de daños y perjuicios.

El no acatamiento de la orden de paralización por parte del promotor/comprador, traerá como consecuencia para el mismo, con el carácter de CLÁUSULA PENAL, la obligación de indemnizar a **Sogepsa** con una cantidad igual a la del coste, según Proyecto de Urbanización, de la ejecución

por contrata de la parte de urbanización que se hubiera impedido realizar mas los perjuicios económicos que la demora sufrida le impliquen a **Sogepsa**, los cuales se fijarán en una cantidad no inferior al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio estipulado de compraventa.

2.- Otras autorizaciones.- Serán igualmente objeto de autorización previa y específica de **Sogepsa**, además del inicio de las obras de edificación en la Parcela en la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación, conforme a lo anteriormente referido, las de ejecución de sondeos geotécnicos, levantamientos topográficos, vallado de Parcela, implantación de grúas-torre y, en general, todas aquellas actividades o trabajos que supongan eventual tráfico de personas y/o materiales ajenos a las obras de urbanización en la Parcela en la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación, antes de la entrega de la misma para la ejecución de obras de edificación. A tales efectos, el comprador/promotor efectuará, con la suficiente antelación, la solicitud pertinente a **Sogepsa**.

QUINTA.- Materialización del aprovechamiento del Lote edificatorio objeto de compraventa.- El presente contrato de adjudicación en compraventa podrá ser elevado a escritura pública, de manera que de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y una vez inscritas a nombre de **Sogepsa** por el título de compraventa las correspondientes parcelas de origen, pueda constar inscrito en el mismo y a favor del adjudicatario el aprovechamiento urbanístico objeto del presente contrato, de forma que dicho documento público, incorporado a la correspondiente y ya referida certificación administrativa de la ordenación urbanística, sirva de título bastante para que directamente se adjudique a dicho adjudicatario/comprador la propiedad de las Parcelas de resultado de la ordenación establecida por el definitivamente aprobado Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, sobre el que se materializa y ubica físicamente el aprovechamiento urbanístico en cuestión.

Todo ello sin perjuicio de que pueda optarse, de forma facultativa para el comprador, por el otorgamiento de normal escritura pública de compraventa una vez la certificación administrativa de la ordenación urbanística establecida por el Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, tramitada conforme a lo preceptuado en los artículos 1 a 7 y 22 y ss. del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conste inscrita en el Registro de la Propiedad y a nombre de Sogepsa, las parcelas resultantes de la ordenación establecida por el Planeamiento.

SEXTA.- Elevación de la compraventa a escritura pública.- La elevación a escritura pública de compraventa de la presente adjudicación se realizará, en cualquiera de las formas previstas en la cláusula Quinta, **una vez finalizadas las obras de Urbanización**, entendiéndose por tal el momento de recepción de las obras por la Administración urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 195.2 del TROTU, salvo expresa prórroga estipulada por las partes y documentada al efecto.

Caso de que la escritura pública fuese otorgada, a petición de la parte compradora, en cualquier momento antes de la finalización del plazo estipulado y se mantuviesen la fecha o fechas de aplazamiento para hacer efectivo el pago de la parte del precio aplazado, la cantidad o cantidades aplazadas y a satisfacer por el comprador en su respectiva fecha, deberán ser

avaladas por éste en forma suficiente a juicio de **Sogepsa**, o bien o satisfecho el precio íntegramente al momento del otorgamiento.

SÉPTIMA.- Derecho de Adquisición preferente a favor de Sogepsa, respecto del aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación, y/o Parcela sobre la que se materializará, ello sin trascendencia real y con carácter meramente obligacional. La libre transmisibilidad de la propiedad del aprovechamiento urbanístico objeto de este contrato y/o las Parcelas de resultado sobre las que se materializará se encuentra limitada por un derecho de adquisición preferente a favor de **Sogepsa**.

Este derecho podrá ser ejercitado dentro del plazo de un mes, contado desde el día en que haya sido fehacientemente notificado por el adjudicatario/comprador de su intención de vender a un tercero, ello conforme a los Arts. 1.507 y ss del Código Civil, **con expresa exclusión de lo determinado en el art. 1.520 del mismo cuerpo legal (o lo que es lo mismo, con reserva de rango hipotecario con respecto a la hipoteca que, a los efectos de la financiación de la adquisición o de la edificación, grave la finca con posterioridad a este derecho de adquisición preferente).** En este caso el precio a abonar por **Sogepsa** será el previsto en el presente contrato, incrementado con un interés igual al del porcentaje establecido por el Instituto Nacional de Estadística para el Índice General de Precios al Consumo, o el que legalmente lo sustituya, para el periodo en que se devengue.

Igualmente, **Sogepsa** goza de un derecho de retracto a ejercitar en el plazo de un mes contado desde el momento en que haya sido notificado fehacientemente de la venta a un tercero, o desde el momento en que haya tenido conocimiento de la misma, ello en iguales condiciones de precio que respecto del derecho de Adquisición preferente y con expresa exclusión de lo determinado en el art. 1.520 del mismo cuerpo legal (o lo que es lo mismo, con reserva de rango hipotecario con respecto a la hipoteca que, a los efectos de la financiación de la adquisición o de la edificación, grave la finca con posterioridad a este derecho de adquisición preferente). El comprador asume expresamente la obligación de trasladar tal circunstancia a los terceros adquirentes, asumiendo directamente frente a esos terceros y **Sogepsa** las consecuencias y responsabilidades derivadas de su incumplimiento.

Los derechos de adquisición preferente y retracto precedentemente establecidos tendrán una duración de DIEZ (10) AÑOS contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y estarán vigentes entre las partes desde la suscripción de este contrato. No obstante, este derecho decaerá y caducará automáticamente con la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Declaración de Obra Nueva terminada de lo edificado sobre la Parcela objeto de adjudicación en compraventa, ello sin necesidad de comparecencia, autorización u otorgamiento de documento público o privado alguno por parte de **Sogepsa**.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, y previa expresa solicitud por escrito, **Sogepsa** podrá autorizar al adjudicatario/comprador la venta de la parcela / lote edificatorio objeto del presente contrato sólo con la inscripción de la Declaración de Obra Nueva Comenzada en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando el nuevo comprador se subrogue en todos los deberes y obligaciones estipulados en este otorgamiento o derivados de la normativa del ya citado Plan

Especial.

Dado el carácter obligacional y no real con el que se estipula este derecho, el incumplimiento del ofrecimiento de adquisición preferente, para el caso de que no fuese posible ejercer el derecho, traerá como consecuencia para el comprador (transmitente), con el carácter de CLÁUSULA PENAL, la obligación de indemnizar a Sogepsa con una cantidad igual al SESENTA POR CIENTO (60%) del precio estipulado de compraventa.

OCTAVA.- Otras obligaciones y reservas derivadas del cumplimiento del contrato.

1.- Inicio de construcción y de la actividad

El comprador se obliga, con el carácter de obligación esencial del contrato y causa del mismo, a solicitar la preceptiva licencia municipal de edificación en la Parcela sobre la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de compraventa, para su exclusivo destino al USO INDUSTRIAL del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, dentro del plazo de UN AÑO contados desde el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa. El proyecto básico por el que se solicita la licencia municipal de edificación deberá ser susceptible de obtenerla conforme a la normativa y ordenanzas del Plan Especial.

Igualmente y con el mismo carácter, el comprador asume expresamente la obligación de terminar la edificación en la Parcela sobre la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de compraventa en el plazo fijado al efecto en la licencia de edificación concedida por el Ayuntamiento de Castropol.

Finalmente se estipula, con el mismo carácter de obligación esencial del presente otorgamiento, que la actividad deberá comenzar a desarrollarse en el plazo máximo de seis meses, contado de fecha a fecha, desde el día de la obtención de la autorización municipal de funcionamiento de la actividad. Solamente en casos justificados el plazo podrá ser prorrogado durante tres meses más.

El incumplimiento de esta obligación esencial por parte del comprador o de quien él traiga causa, facultará a **Sogepsa** para solicitar la resolución del contrato de compraventa. A tales efectos el suelo se readquirirá por **Sogepsa** por el importe del precio efectivamente abonado, minorado en un 30% del importe total de venta en concepto de penalización por incumplimiento, obligándose asimismo el comprador a levantar a su costa cualquier carga o gravamen que con autorización de **Sogepsa** o sin ella se hayan podido constituir sobre la parcela objeto de venta, a fin de rescatar el pleno dominio libre de cargas y gravámenes.

Si **Sogepsa** considerase que el comprador hubiera incurrido en alguno de los incumplimientos que determinasen la resolución contractual y juzgue conveniente su ejercicio, presentará a la otra parte la solicitud correspondiente, requiriéndole para que otorgue en el plazo de 15 días la correspondiente escritura pública, reinscribiéndose los bienes a favor de **Sogepsa**. Los gastos y costes de la escritura, de su inscripción registral, así como los impuestos que se generen y costas procesales en su caso, serán sufragados por el adjudicatario que hubiere incumplido.

2.- Obligación de información.- El comprador se compromete a informar a **Sogepsa** de la evolución y desarrollo de las obras de edificación y de la actividad a desarrollar prevista. Para lo cual, remitirá a **Sogepsa** copia de todas las solicitudes de las licencias y/o autorizaciones, que como consecuencia de la asunción de las obligaciones mencionadas en el punto anterior de esta cláusula, devengan necesarias. Igualmente, remitirá copia a **Sogepsa** tanto de las licencias concedidas, en caso de otorgamiento, como de la denegación de las mismas. Se establece como plazo el de quince (15) días, a contar desde el día siguiente al de entrada de la solicitud en el registro de la administración competente, y también un plazo de quince (15) días, a contar desde el siguiente en que el Comprador fue notificado del otorgamiento o denegación de la correspondiente licencia.

3.- Conservación del polígono y Entidad Urbanística de Conservación.- El comprador se obliga a autorizar a **Sogepsa**, Ayuntamiento de Castropol o cualquier otro organismo competente, entidad, asociación o comunidad de conservación del Polígono, para utilizar la zona no ocupada por la edificación, según el Plan Especial, para la realización de cualquier tipo de obra de reparación o de cualquier otro tipo que suponga una mejora del polígono y en especial de la zona de servicios comunes. En todo caso la ocupación deberá ser temporal, en tanto y cuanto duren las reparaciones o mejoras y ubicarse de manera que no impida, perturbe o dificulte el normal funcionamiento del desarrollo de las actividades industriales.

Igualmente, y si fuera el caso, el comprador se obliga, hasta el momento en que el Ayuntamiento se haga cargo de la conservación del polígono, al pago de cuantos gastos deban efectuarse para la conservación y entretenimiento de las zonas y servicios comunes al mismo, ello en proporción que corresponda en atención a su titularidad dominical y/o urbanística.

El comprador, con la suscripción del presente contrato, presta su conformidad para la constitución por el Ayuntamiento de Castropol de una Entidad de Conservación de la urbanización del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, y se obliga a integrarse a requerimiento del Ayuntamiento, junto con el resto de propietarios de las parcelas del polígono adjudicadas por **Sogepsa**, para, a partir de ese momento, sufragar los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización en la proporción que en atención a su cuota dominical le corresponda.

4.- Obligaciones en el suministro de energía eléctrica.- El comprador asume, en su caso y de conformidad con las especificaciones del Proyecto de Urbanización, las obligaciones legales que en cuanto a la reserva en la zona libre de edificación, de la parcela objeto de compraventa, de terreno con destino al montaje del local destinado a la instalación de un centro de transformación se contienen en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

NOVENA.- Resolución del Contrato. Serán causas de resolución del contrato de compraventa, además de las anteriormente estipuladas y de las generales derivadas del incumplimiento de las obligaciones, las particulares siguientes:

a) El incumplimiento de pago de cualquiera de los plazos señalados o, en su caso la falta de constitución de las garantías necesarias para el caso de quedar pendientes pagos del precio aplazado en el momento de otorgar la escritura pública de compraventa.

b) La negativa del comprador a elevar a escritura pública la presente compraventa acorde con las disposiciones señaladas el efecto en el presente contrato y dentro del plazo estipulado en el mismo como término máximo para el otorgamiento.

c) El incumplimiento por parte del comprador de la obligación de solicitar licencia, terminar la construcción e iniciar la actividad en los términos señalados en el apartado número 1 de la precedente cláusula octava.

d) El incumplimiento por parte del comprador de la obligación de desarrollar la actividad en los términos declarados en el momento de solicitar la adjudicación en compraventa de la parcela objeto de este contrato.

La resolución del contrato por las causas reseñadas en las precedentes letras c) y d) de la presente cláusula implicará, además, para el comprador la obligación de indemnizar a **Sogepsa**, en concepto de daños y perjuicios, con una cantidad igual al VEINTE POR CIENTO (20%) de las cantidades entregadas a cuenta del precio estipulado de compraventa en el momento de la resolución. Si la resolución se produjera con motivo de la causa reseñada en la precedente letra a), b) o por solicitud expresa del Comprador, éste vendrá obligado a indemnizar a **Sogepsa** con una cantidad igual al CINCO POR CIENTO (5%) del precio total de compraventa de la parcela estipulado en la cláusula segunda del presente contrato.

En ningún caso podrá ejercitar la acción de resolución quien haya provocado la causa de la misma.

En todo caso, y en relación con las condiciones resolutorias de la presente compraventa establecidas en las cláusulas octava y novena, se excluye expresamente lo determinado en el artículo 1.520 del Código Civil, los artículos 82 y 107.10° de la Ley Hipotecaria y el artículo 175.6° del Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947), respecto a las hipotecas que, con posterioridad a la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad, graven la finca única y exclusivamente a los efectos de la financiación de la adquisición o de la edificación; es decir, con reserva de rango hipotecario respecto a las citadas hipotecas.

DECIMA.- Gastos.- Todos cuantos gastos e impuestos traigan causa o se deriven del presente negocio jurídico así como de la compraventa que, en su caso, le siga, y de su formalización en escritura pública, excluido el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos - plusvalía- que será de cuenta de la sociedad vendedora conforme a ley, y los gastos de Registro, serán de cuenta del Adjudicatario, con la única excepción de aquellos gastos (notariales y de Registro) y tributos derivados de la eventual constitución, modificación y extinción de garantías y derechos reales derivados de la obtención por **Sogepsa** de los terrenos de origen incluidos en el ámbito del Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, y los de la consecución de la libertad de cargas y gravámenes del aprovechamiento objeto de adjudicación o de la Parcela

sobre la que se materialice, de forma previa o simultánea a la formalización de la escritura pública de compraventa.

DECIMOPRIMERA.- Cláusula adicional de Reserva.- Sogepsa se reserva expresamente el derecho de poder constituir, con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, Hipotecas y/o derechos reales de garantía sobre las fincas de origen, aprovechamientos o fincas de resultado del ámbito del área del Plan Especial del Área Industrial de Barres III, en Castropol, entre las que se encuentran las que son objeto de este contrato, con destino y único fin de servir de garantía a préstamos o créditos directamente vinculados a la financiación de la ejecución urbanística. En este caso, los gastos (notariales, registrales y tributos) que origine la consecución de la libertad de cargas y gravámenes del aprovechamiento objeto de este contrato, o de la Parcela/lote edificatorio de resultado en el que se materialice, de forma simultánea o previa a la formalización en escritura pública del mismo, serán de única y exclusiva cuenta de **Sogepsa**. Todo ello sin perjuicio de la facultad que asiste al Comprador de optar, en su caso, por la subrogación hipotecaria pertinente.

DECIMOSEGUNDA.- Jurisdicción.- Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y tribunales de Oviedo para resolver cualquier diferencia que pudiera surgir de la interpretación de este contrato.

DECIMOTERCERA.- Tratamiento de Datos Personales.- Los datos recíprocamente proporcionados por las partes podrán ser introducidos en sendos ficheros automatizados propiedad de ambas, respectivamente, para la gestión y control de todas aquellas cuestiones relativas a la ejecución y cumplimiento del presente contrato.

En cualquier caso, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/99, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, cada una de las partes puede ejercitar en todo momento sus derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación de tales datos, manifestándolo así en escrito remitido a la otra parte en el domicilio social señalado en la comparecencia.

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento, por duplicado, en el lugar y fecha del encabezamiento.

POR Sogepsa

Fdo.:

EL COMPRADOR/ADJUDICATARIO

Fdo:

INFORMACIÓN GRÁFICA APROVECHAMIENTO
PLAN ESPECIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE BARRÉS III
EN CASTROPOL