

CONTRATO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE _____, DE LA PARCELA SEÑALADA CON EL NÚMERO _____ DEL ÁREA INDUSTRIAL LLOREDA, ZONA A, EN EL CONCEJO DE GIJÓN.

En _____, a _____ de _____ de _____

REUNIDOS

DE UNA PARTE, _____

Y DE OTRA, _____

INTERVIENEN: El primero, en nombre y representación, como _____, de la Sociedad Urbanística y Entidad Mercantil **SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A.**, en adelante **Sogepsa**, con domicilio social _____. Con **Código de Identificación Fiscal número _____**.

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, en nombre y representación, como _____, de la Entidad Mercantil, _____, en adelante **EL ADJUDICATARIO/COMPRADOR**, con domicilio social y fiscal en _____. Con **Código de Identificación Fiscal número _____**.

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 11 de septiembre de 2003, el Ayuntamiento de Gijón, el Principado de Asturias y la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A (**Sogepsa**), ente instrumental de ambos, suscribieron un Convenio para la "GESTIÓN, DESARROLLO, EJECUCIÓN Y PROMOCIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA DE SUELO DENOMINADA "LA LLOREDA", EN TREMAÑES (GIJÓN), COMO ÁREA INDUSTRIAL, al amparo de la legislación general de Urbanismo y de Régimen Local, convenio cuyo contenido fue previamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Gijón por acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2003 y por Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 4 de septiembre de 2003.

II.- En desarrollo y ejecución del referido Convenio y al amparo de las disposiciones establecidas por la entonces vigente Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, sobre Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas y las previsiones que se contenían en el Reglamento que la desarrollaba, Decreto 58/1994 de 14 de julio, el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, en su reunión del día 25 de marzo de 2004 (BOPA del día 8 de mayo de 2004) adoptó el Acuerdo de declarar actuación urbanística concertada el Área Industrial de "La Lloreda", en el Concejo de Gijón.

Asimismo, en reunión de fecha 10 de junio de 2004, el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, acordó delimitar y declarar como Reserva Regional de Suelo, con destino industrial, el ámbito A de la Actuación Concertada de La Lloreda, en el concejo de Gijón, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril y el Decreto 58/1994, de 14 de julio. Igualmente, en dicho Acuerdo se determinó como modalidad de adquisición del suelo la expropiación forzosa por tasación conjunta, atribuyendo la condición de beneficiaria de la expropiación a la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción de Suelo, S.A (**Sogepsa**), como sociedad de capital mayoritariamente público, e instrumental a estos efectos del Principado de Asturias y del Ayuntamiento de Gijón, correspondiendo la titularidad expropiatoria al Principado de Asturias.

III.- Que como desarrollo del Convenio y en virtud de la declaración del ámbito como Reserva Regional del 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 6 de octubre de 2006, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente, bajo el Expediente SGDUG 02/06, el **Plan Especial del Área Empresarial "La Lloreda, Zona A"**, en Gijón (BOPA del día 2 de marzo de 2007), y en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2009, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la **Modificación Puntual del Plan Especial de "La Lloreda Zona A"** (BOPA del día 15 de junio de 2009).

Asimismo, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón, en sesión de fecha 12 de febrero de 2008 (BOPA del día 12 de marzo de 2008) se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el **Proyecto de Urbanización del Área Empresarial de la Lloreda, Zona A** (Expte. 002774/2006), en Gijón.

IV.- Que **Sogepsa** es propietaria en pleno dominio por el título que se dirá de la parcela urbana de terreno, de uso industrial, que a continuación se define, resultado de la ordenación urbanística establecida por el **Plan Especial del Área Empresarial "La Lloreda Zona A"**, en Gijón, y su posterior **Modificación Puntual** y conforme al correspondiente Proyecto de Urbanización, los cuales y previos los trámites oportunos fueron respectiva y definitivamente aprobados por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 6 de octubre de 2006 (BOPA del día 2 de marzo de 2007) y 30 de marzo de 2009 (BOPA del día 15 de junio de 2009) y por Acuerdo de la Junta del Gobierno Local del Ayuntamiento de Gijón adoptado en sesión de fecha 12 de febrero de 2008 (BOPA del día 12 de marzo de 2008), con el aprovechamiento y condiciones de edificación que les atribuye la Normativa urbanística y ordenanzas del referido Plan Especial y su posterior Modificación Puntual, que el comprador declara expresamente conocer y aceptar.

Su descripción en el Registro de la Propiedad N^o — de los de Gijón es la siguiente:

PARCELA NÚMERO _____

REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- La descrita parcela consta inscrita, en pleno dominio a favor

de **Sogepsa**, en el Registro de la Propiedad N° — de los de Gijón al Tomo — del archivo, Libro —, Folio —, Finca número —, Inscripción —.

TÍTULO.- Le pertenece, en pleno dominio, a **Sogepsa** por el título de Expropiación Forzosa de los terrenos de origen y posterior ordenación de las parcelas de resultado en virtud de Acta Administrativa tramitada de conformidad con los arts.22 y ss. del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

CARGAS, GRAVÁMENES Y ARRENDAMIENTOS.- Libre de unas y otros.

REFERENCIA CATASTRAL.- Por tratarse de solar, resultado de la ordenación urbanística establecida por el Plan Especial referido, así como, definido en el Acta Administrativa reseñada, aún carece, a la fecha de este otorgamiento, de la pertinente Referencia Catastral, si bien consta solicitada en la Gerencia Catastral. En su consecuencia, una vez asignada Referencia Catastral la misma será incorporada mediante Certificación librada por el Catastro a los efectos prevenidos en el artículo 38 del Real Decreto de 5 de marzo de 2004; ello no obstante, en el Registro de la Propiedad, consta presentada e incorporada al Acta Administrativa tantas veces referida la pertinente y misma base gráfica identificadora (art. 51, regla 4º b) del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre).

A los efectos de su mejor identificación se incorporan, como Anexo Informativo, Planos de Parcela y de Situación.

Por todo lo expuesto, con el fin de proceder a la adquisición en compraventa por EL COMPRADOR de la PARCELA —, de mutuo acuerdo los comparecientes, en las respectivas representaciones en que intervienen, formalizan el presente contrato de COMPRAVENTA, con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Objeto de la Compraventa.- **Sogepsa**, aquí representada por el primero de los comparecientes según interviene, VENDE a "———", representada por el compareciente en segundo lugar, según interviene, que ADQUIERE, LA PARCELA —, según la descripción e identificación gráfica reseñada en el precedente Expositivo IV, del Área Empresarial de la "Lloreda, Zona A" (Plan Especial del Área Empresarial de Lloreda, Zona A, concejo de Gijón, y su posterior Modificación Puntual), como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes, con una superficie de ——— metros cuadrados (— m²), aproximadamente, y con el aprovechamiento, ocupación de parcela y condiciones de edificación que le atribuye la normativa del referido Plan Especial y su posterior Modificación Puntual, y que con la ejecución urbanística material quedará urbanizada y dotada con las acometidas a pie de parcela de los servicios de suministros de conformidad con las especificaciones del definitivamente aprobado 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 la parcela,

de los servicios de suministros se deban abonar por el comprador los derechos que marquen las reglamentaciones en vigor de cada compañía suministradora.

Sin perjuicio e independientemente de que, en su momento, la parcela se entregue urbanizada, los movimientos de tierra, excavaciones o trabajos necesarios para la explanación, allanamiento y en general cualquier otra obra necesaria para adaptar el terreno a la edificación que se construirá sobre la parcela objeto de este contrato, y los gastos que estos conlleven, serán de la exclusiva cuenta del Comprador, y se realizarán bajo su responsabilidad; igualmente y en su caso, serán de exclusiva cuenta del comprador 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 de la compraventa.- El precio de la parcela objeto de adjudicación se establece en 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.

A los efectos del devengo y pago del IVA, la entrega del objeto de compraventa, con independencia de la formalización del contrato en escritura pública, implicará para el Comprador, por imperativo legal derivado de la producción del devengo, la obligación de hacer efectivo el pago del IVA correspondiente al precio total estipulado de la compraventa (y que en ese momento no hubiera sido proporcionalmente devengado en razón a los pagos anticipados que hubiesen sido realizados); a estos efectos se entenderá que se ha producido la entrega cuando siendo susceptible la Parcela objeto de compraventa de obtener licencia de edificación, se suscriba entre las partes el documento a que se refiere la siguiente Cláusula Cuarta. Caso de que este documento no se suscriba, la entrega se entenderá realizada a medio del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

TERCERA.- Forma de pago del precio y elevación a escritura pública.- El pago del precio, sin perjuicio de la obligación referida en el último párrafo de la precedente Estipulación, se realizará de la siguiente forma:

* En el momento de la presentación de la solicitud de adjudicación de suelo el COMPRADOR hizo entrega a la Sociedad vendedora de una fianza por un importe total de **QUINCE MIL EUROS (15.000 €)**; dicha fianza le es íntegramente devuelta en este acto al COMPRADOR a medio de Talón Nominativo por dicho importe, por lo que a medio del presente se otorga, salvo buen fin (art. 1.170 C.C.), eficaz carta de pago por esa cantidad. Fotocopia del reseñado Talón se incorpora como Anexo al presente contrato para su mejor identificación.

* El 10% del precio de la compraventa, es decir _____ EUROS (— €), más la cantidad de _____ EUROS (— €), en concepto del correspondiente IVA al tipo vigente, es decir, la CANTIDAD TOTAL de _____ EUROS (— €), la entrega en este acto el comprador a la Sociedad vendedora, a medio de Talón Nominativo por dicho importe (cantidad total), por lo que a medio del presente se otorga, salvo buen fin (art. 1.170 C.C.), eficaz carta de pago por esa cantidad. Fotocopia del reseñado Talón se

incorpora como Anexo al presente contrato para su mejor identificación.

* El 20% del precio de la compraventa, es decir, _____ EUROS (____ €), más la cantidad de _____ EUROS (____ €), en concepto del correspondiente IVA al tipo vigente, 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.

* Otro 20% del precio de la compraventa, es decir, _____ EUROS (____ €), más la cantidad de _____ EUROS (____ €), en concepto del correspondiente IVA al tipo vigente, es decir, la CANTIDAD TOTAL de _____ EUROS (____ €), será satisfecha 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.

* Y el restante 50% del precio de la compraventa, es decir, _____ EUROS (____ €), más la cantidad de _____ EUROS (____ €), en concepto del correspondiente IVA al tipo vigente, es decir, la CANTIDAD TOTAL de _____ EUROS (____ €), 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.

El presente contrato deberá ser elevado a escritura pública dentro del plazo de **DIECIOCHO MESES (18 meses)**, contados de fecha a fecha desde la del siguiente a la del presente documento.

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 bien avaladas por éste en forma suficiente a juicio de Sogepsa, o bien satisfecho el precio íntegramente al momento del otorgamiento. Igualmente, si en el momento de otorgar la escritura pública de compraventa quedaran pendientes pagos del precio aplazado de venta, el comprador deberá garantizar su pago a los respectivos vencimientos frente a Sogepsa mediante la constitución de avales o cualquier otro medio adecuado en derecho.

CUARTA.- Obras de edificación en la Parcela objeto de adjudicación en compraventa.- El Comprador expresamente asume frente a **Sogepsa** la obligación de coordinar y facilitar las obras de urbanización general del área con las propias de la edificación en la Parcela

objeto de compraventa para el caso de que éstas se iniciasen antes de la terminación de esas obras de urbanización.

1.- Inicio de las obras de edificación.- A tal efecto, siendo susceptible la Parcela objeto de adjudicación en compraventa para obtener la correspondiente licencia de edificación antes de terminada la urbanización (art. 13.5.c) TROLTU) y/o su recepción provisional o definitiva por parte del Ayuntamiento de Gijón, 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 la parcela, 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, 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 libre 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.
- Las 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 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 Gijón

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 cuestión, 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 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 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.- Derecho de adquisición preferente y retracto a favor de Sogepsa respecto de la parcela objeto de compraventa, ello sin trascendencia real y con carácter meramente obligacional.- La libre transmisibilidad de la propiedad de la parcela objeto de este contrato se encuentra limitada por un derecho de adquisición preferente a favor de la entidad vendedora, **Sogepsa**.

Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de dos meses, contados desde el día en que haya sido fehacientemente notificado por el adjudicatario/comprador de su intención de vender a un tercero, todo 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, todo 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 se compromete 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 este contrato, ello sin necesidad de comparecencia, autorización u otorgamiento de documento público o privado alguno por parte de **Sogepsa**.

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.

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

1.- Inicio de la 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 forma, dentro del plazo de UN AÑO contado de fecha a fecha, desde el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la parcela objeto del presente contrato. 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 y su posterior Modificación Puntual.

Igualmente y con el mismo carácter, el comprador asume expresamente la obligación de terminar la edificación en el plazo fijado al efecto en la licencia de edificación concedida por el Ayuntamiento de Gijón.

Finalmente se estipula, con el mismo carácter de obligación esencial del presente contrato, que la actividad deberá comenzar a desarrollarse en el plazo máximo de tres 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, en cualquiera de los plazos señalados, 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 juzgase 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 comprador 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 Gijón 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 y su posterior Modificación Puntual, 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 Gijón de una Entidad de Conservación de la urbanización del Área Industrial de Lloreda, 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.

SÉPTIMA.- 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 sexta.

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 sexta y séptima, se excluye expresamente lo determinado en el artículo 1.520 del Código Civil, los artículos 82 y 107.10º de la Ley Hipotecaria y el artículo 175.6º 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.

OCTAVA.- Gastos.- Todos cuantos gastos e impuestos traigan causa o se deriven del presente negocio jurídico y de su formalización en escritura pública, incluidos los gastos de Registro, serán de cuenta de la parte compradora; se exceptúa, si se devengase, el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (Plusvalía), que se abonará conforme a ley.

NOVENA.- 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 Plan Especial del "Área Empresarial de La Lloreda, Zona A", en Gijón y su posterior Modificación Puntual, 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.

DÉCIMA.- 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.

DÉCIMOPRIMERA.- 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 señalado en la comparecencia.

Y en prueba de conformidad sus otorgantes dejan redactado el presente documento, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Por SOGEPsa

POR EL COMPRADOR

ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA APROVECHAMIENTO
DEL "ÁREA EMPRESARIAL DE LA LLOREDA, ZONA A",
GIJÓN

ANEXO II
FOTOCOPIA TALÓN
DEVOLUCIÓN FIANZA