

---

CONTRATO DE COMPRAVENTA, A FAVOR DE ".....", DE LA PARCELA DENOMINADA..... DEL ÁREA INDUSTRIAL DE GUADAMÍA, 2ª FASE, CONCEJO DE RIBADESELLA.

---

En Oviedo, a.... de marzo de 2010

## REUNIDOS

DE UNA PARTE,

Y DE OTRA,

INTERVIENEN:

## EXPONEN

I.- Que **Sogepsa** es una Sociedad Urbanística de capital mayoritariamente público en la que participan el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Ribadesella, 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 (TROTU) 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) TROLU, determina que "para la realización del objeto social la sociedad urbanística 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"*

II.- Que con fecha 28 de septiembre de 2007, el Ayuntamiento de Ribadesella y la sociedad urbanística, "Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A." (**Sogepsa**), suscribieron un Convenio para la "GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROMOCIÓN DE LA SEGUNDA FASE DEL DENOMINADO POLÍGONO INDUSTRIAL DE GUADAMÍA", cuyo contenido fue previamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Ribadesella por acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2007

Conforme al contenido del Convenio, la ordenación del ámbito fue establecida por la **Modificación Puntual del Plan Parcial del "Área Industrial de Guadamía 2ª Fase"**, en Ribadesella, definitivamente aprobado por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Ribadesella en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2008 (BOPA del día 24 de

diciembre de 2008) y publicada su normativa en el BOPA núm. 50, del día 2 de marzo de 2010, en la que se establece la Expropiación como Sistema de Actuación y se atribuye a **Sogepsa** la cualidad de beneficiaria.

Asimismo, el Pleno del Ayuntamiento de Ribadesella con fecha 3 de septiembre de 2009 acordó la aprobación definitiva del "Proyecto de Urbanización del Área Industrial de Guadamía 2ª Fase", junto con el documento denominado "Cambios incorporados al Proyecto para la aprobación definitiva, respecto al proyecto de aprobación inicial (presentado en el periodo de información pública), que justifica el cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental y el Estudio de Impacto Ambiental (BOPA núm. 226, del día 29 de septiembre de 2009).

III.- 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 la Modificación Puntual del Plan Parcial del "Área Industrial de Guadamía 2ª Fase", en Ribadesella; y conforme al correspondiente Proyecto de Urbanización, los cuales y previos los trámites oportunos fueron respectiva y definitivamente aprobados, por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Ribadesella, con fecha 26 de noviembre de 2008 (BOPA del día 24 de diciembre de 2008) y con fecha 3 de septiembre de 2008 (BOPA del día 29 de septiembre de 2009), con el aprovechamiento y condiciones de edificación que les atribuye la Normativa urbanística y ordenanzas de la referida Modificación Puntual del Plan Parcial del "Área Industrial de Guadamía 2ª Fase", en Ribadesella, que el comprador declara expresamente conocer y aceptar.

Su descripción en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís 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 de Cangas de Onís 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 la referida Modificación Puntual del Plan Parcial del "Área Industrial de Guadamía 2ª Fase", en Ribadesella, 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 III, del "Área Industrial de Guadamía 2º Fase", en Ribadesella (Modificación Puntual del Plan Parcial), como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes, con una superficie de ——— **metros cuadrados (—— m<sup>2</sup>)**, aproximadamente, y con el aprovechamiento, ocupación de parcela y condiciones de edificación que le atribuye la normativa de la referida Modificación Puntual del Plan Parcial del "Área Industrial de Guadamía 2º Fase", en Ribadesella, 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 conforme al proyecto de urbanización definitivamente aprobado por el Ayuntamiento, 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 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 compradora a **Sogepsa** con arreglo a la siguiente forma:

- La cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_ €) en concepto de pago a cuenta del 25% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_ €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 18%, es decir, la CANTIDAD TOTAL de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_ €) 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 25% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_ €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 18%, es decir, la CANTIDAD TOTAL de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_ €), será satisfecho por la parte compradora a la vendedora a los **TRES MESES (3 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 25% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_ €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 18%, es decir, la CANTIDAD TOTAL de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_ €), será satisfecho 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 25% del precio total estipulado de compraventa, más la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_ €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente tipo del 18%, es decir, la CANTIDAD TOTAL de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_\_ €) será satisfecho por la parte compradora a la vendedora a los **NUEVE MESES (9 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 **NUEVE MESES ( 9 meses)**, contados de fecha a fecha desde la del siguiente a la del presente documento.

Caso de que la escritura pública o el documento de entrega de la parcela, 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 Ribadesella, 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 materialesen 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 Ribadesella.

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, con carácter obligacional y sin transcendencia real, a favor de Sogepsa respecto de la parcela objeto de compraventa.-**

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 **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. 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.

El derecho de adquisición preferente precedentemente establecido tendrá una duración de DIEZ (10) AÑOS contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y estará vigente 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**.

El incumplimiento del ofrecimiento de adquisición preferente, con la consecuencia de hacer imposible el efectivo ejercicio del 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.

En su caso, y al objeto de facilitar la prioridad de rango de la hipoteca o hipotecas que con la finalidad de financiación de la adquisición o de la edificación, grave la finca con posterioridad a la vigencia de este derecho de adquisición preferente, se hace expresa exclusión de lo determinado en el art. 1.520 del Código Civil.

**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 de la Modificación Puntual del Plan Parcial del "Área

Industrial de Guadamía 2º Fase”, en Ribadesella.

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 Ribadesella.

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 Ribadesella o cualquier otro organismo competente, entidad, asociación o comunidad de conservación del Polígono, para utilizar la zona no ocupada por la edificación, según la Modificación Puntual del Plan Parcial del “Área Industrial de Guadamía 2º Fase”, en Ribadesella, 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 Ribadesella de una Entidad de Conservación de la urbanización del "Área Industrial de Guadamía, 2ª Fase", 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 o el documento convencional de entrega de la parcela.

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 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%) 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 de la Modificación Puntual del Plan Parcial del "Área Industrial de Guadamía 2º Fase", en Ribadesella, 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

EL COMPRADOR/ADJUDICATARIO  
POR "....."

INFORMACIÓN GRÁFICA APROVECHAMIENTO  
MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL  
"ÁREA INDUSTRIAL GUADAMÍA 2ª FASE"