

**CONTRATO DE ADJUDICACIÓN EN COMPRAVENTA, A FAVOR DE "—————",
DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE SE MATERIALIZARA EN LA PARCELA —
— COMO RESULTADO DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DE
BOBES INDUSTRIAL, CONCEJO DE SIERO.**

En Oviedo, a de de 201..

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.

EXPONEN

I.- Que **Sogepsa** es una Sociedad Urbanística de capital mayoritariamente público en la que participan el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Siero, 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) 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

enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación."

II.- Con fecha 1 de junio de 2001, el Ayuntamiento de Siero y la sociedad urbanística, "Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A" (**Sogepsa**), suscribieron un Convenio para la "GESTIÓN, EJECUCIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO, DEL "AREA INDUSTRIAL DE BOBES", EN LA RESERVA REGIONAL DE SUELO Y ACTUACIÓN PRIORITARIA DEL ÁREA DENOMINADA " SIERO INDUSTRIAL", al amparo de la legislación general de Urbanismo y de Régimen Local, convenio cuyo contenido fue previamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Siero por acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2000.

II.- En desarrollo y ejecución del referido Convenio y al amparo de la 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 27 de agosto de 1998 (BOPA del día 19 de septiembre de 1998) adoptó el Acuerdo de declarar como Reserva Regional de Suelo y Actuación Urbanística Concertada el área denominada "SIERO INDUSTRIAL", en el concejo de Siero.

II.- 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 23 de febrero de 2005, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente, bajo el Expediente SPDU-G 12/01/06, el **Plan Parcial de Bobes Industrial**, en Siero (BOPA del día 11 de mayo de 2005).

Asimismo, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, en sesión de fecha 26 de diciembre de 2008 (BOPA del día 09 de marzo de 2009) se procedió a otorgar aprobación definitiva al **Proyecto de Urbanización del "Plan Parcial Bobes Industrial"**, en Siero.

III.- 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 Parcial de Bobes Industrial, en Siero. Dichos aprovechamientos se materializarán, una vez ultimado el procedimiento expropiatorio conforme a la ordenación, normativa y ordenanzas determinadas por el Plan Parcial 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 de resultado, según determina específicamente la ordenación urbanística establecida por el instrumento de planeamiento definitivamente aprobado.

IV.- Que en el ámbito de Plan Parcial de Bobes Industrial, en Siero, y de entre los aprovechamientos urbanísticos del mismo, **Sogepsa** es propietaria de "..... m²", que con la ejecución del proyecto de urbanización definitivamente aprobado, habrán de ubicarse físicamente en la denominada **PARCELA**, del Área Industrial de Bobes

Industrial, susceptible de ser destinado al **USO INDUSTRIAL**, y con las condiciones de edificación y edificabilidad que le otorgan las ordenanzas del referido instrumento de planeamiento, y en las cuales se materializará el aprovechamiento referido y objeto de esta compraventa, con las condiciones urbanísticas y de edificación que la normativa del definitivamente aprobado Plan Parcial de Bobes Industrial, en Siero, (BOPA del día 11 de mayo de 2005), le atribuye y que tras el procedimiento determinado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, constará inscrito en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, con la siguiente definición:

PARCELA-

Circunstancias todas ellas que la parte compradora declara expresamente conocer y aceptar.

Para su mejor identificación adjunto se incorpora plano 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 Parcial de Bobes Industrial, en Siero.

V.- Que, en virtud de lo anteriormente expuesto y dicho, con el fin de proceder a la **COMPRVENTA** del, antes referido, **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** que se materializará sobre la **PARCELA**, con destino a uso industrial del Plan Parcial de Bobes Industrial, en Siero (BOPA del día 11 de mayo de 2005), de mutuo acuerdo las partes contratantes otorgan el presente documento con arreglo a las siguientes,

CLAUSULAS

PRIMERA.- Definición del objeto del contrato.- Sogepsa **VENDE** a ".....", que **COMPR** y **ADQUIERE**, en los términos que se dirán, el **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** definido en el precedente Expositivo IV y que, habrá de materializarse, mediante el oportuno procedimiento urbanístico, en la denominada, e igualmente referida, **PARCELA**, de unos **metros cuadrados (..... m²)** de superficie resultado de la ordenación establecida por el definitivamente aprobado Plan Parcial de Bobes Industrial, en Siero (BOPA del día 11 de mayo de 2005), susceptible de los **USOS INDUSTRIALES** conforme a las determinaciones, normativa y ordenanzas del mencionado Plan Parcial.

Queda bien entendido entre las partes contratantes que la configuración física del terreno (Parcela resultado de la ordenación del Plan Parcial.) sobre la 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 Parcial de Bobes Industrial, en Siero (BOPA del día 11 de mayo de 2005), instada por **Sogepsa** y que se tramita por el Ayuntamiento de Siero 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,

circunstancia que expresamente declara conocer y aceptar la parte adjudicataria.

El terreno, Parcela de resultado de la ordenación prevista (según el Plan Parcial de Bobes Industrial, en Siero) sobre el que **Sogepsa** materialice y ubique el aprovechamiento urbanístico objeto de compraventa, contará con todos los servicios de suministros a pie de parcela de conformidad con las especificaciones del correspondiente Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado por el Ayuntamiento, 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, 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, con destino a uso industrial, la cantidad de EUROS (..... €) más el correspondiente IVA al tipo vigente en el momento del devengo, que se producirá 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 venta 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:

- 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.

- 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, 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. 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.

- La cantidad de..... EUROS (.....€) más la cantidad de.....

EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente, es decir, la CANTIDAD TOTAL de..... EUROS (..... €) en concepto de pago a cuenta del 30% del precio total estipulado de compraventa, 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 (..... €) más la cantidad de..... EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente, es decir, la CANTIDAD TOTAL de..... EUROS (..... €) en concepto de pago a cuenta del 30% del precio total estipulado de compraventa, será satisfecho 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 (..... €) más la cantidad de..... EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente, es decir, la CANTIDAD TOTAL de..... EUROS (..... €) en concepto de pago a cuenta del 10% del precio total estipulado de compraventa, será satisfecho 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 (..... €) más la cantidad de..... EUROS (..... €) en concepto del pago del IVA correspondiente al vigente, es decir, la CANTIDAD TOTAL de..... EUROS (..... €) en concepto de pago a cuenta del 10% del precio total estipulado de compraventa, será satisfecho por la parte compradora a la vendedora a los **VEINTICUATRO MESES (24 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.

CUARTA.- Inicio de obras de edificación en la Parcela sobre la que habrá de materializarse el aprovechamiento objeto de adjudicación en compraventa. Otras autorizaciones-

Siendo susceptible la Parcela sobre la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de compraventa para obtener la correspondiente licencia de edificación, incluso antes de terminada la urbanización (art. 13.5.c) TROTU) y/o su

recepción por parte del Ayuntamiento de Siero, 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** al efecto y, recibida ésta, a otorgar escritura pública o a suscribir documento técnico de entrega (que puede estar incorporado, en su caso, a la escritura de compraventa) con la sociedad en el que conste el replanteo del proyecto de edificación en relación con la parcela en la 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 el comprador/promotor expresamente en aras a su buena coordinación y para evitar posibles daños mediante la adopción de los mejores criterios técnicos al respecto.

Asimismo, y al objeto de responder a los posibles daños o desperfectos que se pudiesen ocasionar en la urbanización como consecuencia de las obras de edificación en la parcela sobre la que se materializará el aprovechamiento urbanístico de la presente compraventa, en el momento del otorgamiento de la escritura pública o de la suscripción del documento técnico de entrega a los que se ha hecho referencia anteriormente, el COMPRADOR deberá presentar a la entidad vendedora Aval suficiente, a juicio de **Sogepsa** y en los términos que más adelante se refieren, con vigencia hasta su devolución, y en el que se hará renuncia expresa al beneficio de orden, excusión y división de bienes a que se refiere el artículo 1.830 del Código Civil y que se pagará a primer requerimiento de **Sogepsa**.

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 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 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.

- 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.

Recibida la autorización, suscrito el documento técnico de entrega y coordinación (o la escritura pública en la que se incorpore), y prestado el Aval anteriormente mencionado, 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.

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 de los pagos anticipados que hubiesen sido realizados); a estos efectos se entenderá que se ha producido la entrega cuando siendo susceptible de obtener licencia municipal de edificación la Parcela/Lote edificatorio sobre el que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de compraventa, se suscriba entre las partes el documento técnico referido anteriormente. Caso de que este documento no se suscriba, la entrega se entenderá realizada a medio del otorgamiento de la escritura pública de

compraventa ó a la aprobación definitiva por la Administración Urbanística correspondiente del pertinente expediente de ejecución de planeamiento (en el que se adjudiquen directamente al comprador la-s Parcela-s/Lote-s edificatorio-s de resultado sobre los que se materializa el aprovechamiento objeto de compraventa, por haber formalizado previamente en documento público la adquisición del aprovechamiento), si el comprador optase por la posibilidad prevista en el primer párrafo de la cláusula Quinta.

Igualmente, si con la entrega de la parcela a medio de la suscripción del documento de entrega referido, a petición de la parte compradora, en cualquier momento antes de la finalización del plazo estipulado para el otorgamiento de la escritura pública, se mantuviesen la fecha o fechas de aplazamiento para hacer efectivo el pago de la parte del precio aún no satisfecha, 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**.

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 compraventa de aprovechamiento, 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 comprador 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 la Parcela de resultado de la ordenación establecida por el definitivamente aprobado Plan Parcial de Bobes Industrial, en Siero, sobre la que se materializa y ubica físicamente el aprovechamiento urbanístico en cuestión conforme se define en el precedente expositivo IV.

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 Parcial de Bobes Industrial, en Siero (BOPA del día 11 de mayo de 2005), 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, dentro del plazo que finaliza a los **VEINTICUATRO MESES (24 meses)** contados de fecha a fecha desde la del siguiente a la del presente contrato.

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 avaladas por éste en forma suficiente a juicio de **Sogepsa**, o bien o satisfecho el precio íntegramente al momento del otorgamiento. Todo ello sin perjuicio de tener el comprador que hacer efectivo el pago

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 la Parcela de resultado sobre la 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 período 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 se compromete expresamente, como obligación contractual, a 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 Parcial de Bobes Industrial, en Siero.

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 el que se materializará el aprovechamiento objeto de adjudicación en compraventa, para su exclusivo destino al USO INDUSTRIAL del Plan Parcial de Bobes Industrial, en Siero (BOPA del día 11 de mayo de 2005), dentro del plazo de DOS AÑOS contado de fecha a fecha desde el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la parcela objeto de adjudicación. 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 Parcial de Bobes Industrial, en Siero.

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

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 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, 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 en la que se materializará el aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación en compraventa, 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 Siero 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 Parcial de Bobes Industrial, 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 Siero de una Entidad de Conservación de la urbanización del Área Industrial de Bobes, 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 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 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 107.10º 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.

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 Plan Parcial de Bobes Industrial, en Siero (BOPA del día 11 de mayo de 2005) 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 Parcial de Bobes Industrial, en Siero (BOPA del día 11 de mayo de 2005), 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

EL COMPRADOR/ADJUDICATARIO

INFORMACIÓN GRÁFICA APROVECHAMIENTO
PLAN PARCIAL DE BOBES INDUSTRIAL,
EN SIERO