

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 Oviedo, a... de..... de.....

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON....., mayor de edad, con domicilio en.....; provisto de D.N.I./N.I.F. número

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

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 y fiscal en..... 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 COMPRADOR**, con domicilio social y fiscal en.....; constituida..... Con **Código de Identificación Fiscal** número.....

Actúa con poderes bastantes para este acto según.....

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

Los aquí intervinientes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato de COMPRAVENTA y, al efecto,

EXPONEN:

I.- 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.....

Su descripción en el Registro de la Propiedad de Gijón es la siguiente:

PARCELA...- Resultante de la ordenación establecida por.....

REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- La descrita parcela consta inscrita, en pleno dominio a favor de **Sogepsa**, en el Registro de la Propiedad de Gijón al Tomo del archivo, Libro, Folio, Finca número, Inscripción 1º.

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.-.....

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 SEÑALADA CON EL NUMERO**, 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), 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 que con la ejecución urbanística material se encuentra 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, EUROS (..... €), es decir la CANTIDAD TOTAL de..... EUROS (..... €).

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).

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:

* El 25% 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 25% 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 **CUATRO MESES (4 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 25% 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 **OCHO MESES (8 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 25% 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 **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.

El presente contrato deberá ser elevado a escritura pública dentro del plazo de **DOCE MESES (12 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, urbanización ejecutada.- En orden a causar el menor deterioro a la urbanización del ámbito, el comprador asume las siguientes obligaciones al respecto:

1.- **Trafico de las obras de construcción.-** Se realizará de manera que éste no ocasione roturas, desperfectos, o vertido de residuos en la urbanización del ámbito. La reparación o reconstrucción de daños ocasionados o limpieza del viario de la urbanización, imputables a la parte COMPRADORA serán, en todo caso, de su cuenta y cargo.

2.- **Almacenamiento de materiales, maquinaria, utensilios, etc...-** El almacenamiento de materiales, maquinaria, utensilios, etc. a pie de obra de la parcela, habrá de realizarse de manera que no impida o entorpezca el flujo viario, ni ocasione desperfectos en la urbanización del ámbito.

3.- **Excavaciones y terraplenes.-** La realización de excavaciones en la parcela habrá de realizarse de manera que no cause deterioro o desperfectos en la urbanización y, en todo caso, habrán de tomarse las medidas adecuadas para evitar su deterioro por el tráfico y obras de excavación en las parcelas.

Las obras de terraplenado seguirán las mismas recomendaciones y características de las de excavación, antes relacionadas.

4.- **Servicios y conexiones de infraestructuras.-** Los suministros de servicios, provisionales o no, a las obras de edificación en la parcela, habrá de realizarse de manera que ocasione los mínimos perjuicios o daños en la urbanización del ámbito.

En todo caso, las incidencias de las obras de edificación en la parcela que afecten o puedan afectar a la urbanización del ámbito, deberán realizarse bajo el conocimiento y, en su caso, supervisión de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Gijón, a la cuales corresponderá, en todo caso, dictaminar los riesgos e incidencias que puntualmente se produzcan, así como evaluar, y, en su caso, dictar la solución técnica más conveniente o autorizar la propuesta.

La realización de acopios, trabajos o prácticas de construcción en la parcela que puntualmente puedan surgir en cada momento y puedan suponer o supongan incidencias sobre la urbanización exterior, deberá contar con el visto bueno y, en su caso autorización, de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Gijón.

Los daños ocasionados en la urbanización o en sus elementos, derivados de la realización de las obras de edificación en la parcela y/o los gastos que su reparación originen serán de

cuenta y cargo de la parte COMPRADORA. A tal efecto, los daños y/o desperfectos ocasionados en la urbanización exterior ejecutada por la realización de las obras de edificación en la parcela y/o los gastos que su reparación o reposición originen serán imputados, bien por **Sogepsa** o bien directamente por el Ayuntamiento de Gijón, al COMPRADOR si éste no procede a la inmediata reposición de los elementos dañados por haber sido originados por causa imputable a éste y/o derivada del incumplimiento por su parte (por acción u omisión) de la obligación diligencia en relación con los normales usos y prácticas de la buena construcción, y/o de las prescripciones dictadas al efecto por **Sogepsa** y/o el Ayuntamiento de Gijón.

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 **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 esta escritura de compraventa. 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 del Plan Especial.

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, 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.- 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.

DÉCIMA.- 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 GRÁFICO
PARCELA DEL ÁREA
EMPRESARIAL DE LLOREDA, ZONA A,
CONCEJO DE GIJÓN