



GOBIERNO DEL
PRINCIPADO DE ASTURIAS

Pliego de Condiciones

QUE REGIRÁ EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACION MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO DE SUELO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A.



ÍNDICE

1.- OBJETO.....	3
2.- PUBLICIDAD Y OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN.....	3
3.- CAPACIDAD PARA CONCURSAR.....	3
4.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.	3
5.- REQUERIMIENTOS A LAS CONDICIONES DE LAS FORMAS DE PAGO.....	5
6.- APERTURA DE LAS OFERTAS.....	6
7. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	7
7.1.- Precio. Hasta 5 puntos.	7
7.2.- Condiciones de Pago. Hasta 5 puntos.	8
7.3.- Situaciones singulares.....	8
8.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.....	9
9.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.	9
10.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.	9
ANEXO 1.- LISTADO DE SUELO RESIDENCIAL/DOTACIONAL.....	10
ANEXO 2.- DECLARACION RESPONSABLE.....	12
ANEXO 3.- DECLARACION RESPONSABLE SOBRE SOLVENCIA ECONOMICA Y FINANCIERA.....	14
ANEXO 4.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA.....	16
ANEXO 5.- MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA.....	18

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRÁ EL PROCEDIMIENTO PARA LA
ENAJENACION MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO DE SUELO
RESIDENCIAL Y DOTACIONAL, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MIXTA DE
GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A. (Sogepsa).**

1.- OBJETO.

El presente pliego tiene por objeto la enajenación mediante concurso público de los lotes cuya descripción, en sus características principales, y precio base de licitación, se recogen en el Anexo 1 de este pliego.

2.- PUBLICIDAD Y OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN.

Se dará publicidad a la presente licitación anunciándose, al menos, en un periódico de ámbito regional, así como en la web de la Sociedad (www.sogepsa.com). En el anuncio se hará constar el lugar y fecha límite para la presentación de ofertas.

Para cualquier consulta relativa a la licitación pueden contactar con Sogepsa en el teléfono 985 208 208 o dirigir su consulta al correo electrónico info@sogepsa.com.

3.- CAPACIDAD PARA CONCURSAR.

Podrán tomar parte en la licitación todas aquellas personas físicas y/o jurídicas que tengan capacidad para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos, y en particular, para la compraventa.

Podrán participar en el concurso licitadores que participen conjuntamente. Dicha participación se instrumentará mediante la aportación de un documento privado en el que se manifieste la voluntad de concurrencia conjunta, se indique el porcentaje de participación de cada uno de ellos y se designe un representante o apoderado único con facultades para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato hasta la extinción del mismo.

4.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Los interesados que deseen formar parte de esta licitación deberán presentar sus ofertas, junto con el escrito de presentación de las mismas, en las oficinas de Sogepsa sitas en la calle Fruela, número 5, planta 3ª, 33007, de Oviedo, en horario de 9:00 a 14:30 horas de lunes a viernes, del jueves 27 de Julio al miércoles 20 de septiembre de 2017 (ambos inclusive), en dos (2) sobres cerrados y rubricados denominados:

- **Sobre 1: Documentación Licitador.**
- **Sobre 2: Documentación Económica-Oferta.**

En dichos sobres se indicará externamente asimismo el nombre del licitador o su representante y datos suficientes de contacto, dirección, número de teléfono, correo electrónico a efectos de comunicaciones y, en su caso, fax.

En el **sobre 1 de Documentación Licitador** se incluirá:

- Para las personas físicas; copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) en vigor cuando el licitador comparezca en nombre propio. Cuando el firmante de la licitación comparezca en nombre de otra/s persona/s física/s deberá acreditar dicha representación por cualquier medio válido en derecho.
- Para las personas jurídicas; copia de la escritura de constitución o modificación de la Sociedad, inscrita en el Registro Mercantil, haciendo constar el Código de Identificación Fiscal y copia del Documento Nacional de Identidad y del documento notarial de poder bastante inscrito de la persona que le represente, salvo que éste obre en la escritura de constitución o modificación antedicha.
- Una declaración responsable conforme al modelo del Anexo 2 firmada por el licitador o persona que le represente.
- Declaración responsable del licitador que acredite su solvencia económico-financiera y asunción de las condiciones del presente Pliego de condiciones de la licitación, según modelo que se adjunta como Anexo 3.

En el sobre 2 de **Documentación Económica-Oferta** se incluirá:

- Proposición económica firmada y justificada según modelo incluido en el Anexo 4. Dicha oferta deberá ser individualizada para cada lote o parcela y contener claramente el precio ofertado. En la proposición económica deberá de incluirse el desglose del IVA correspondiente al precio ofertado que será repercutido al adjudicatario en el momento que legalmente proceda.

Dicha oferta podrá, únicamente, igualar o aumentar el precio base de licitación establecido en el Anexo 1; con la excepción de las parcelas destinadas a vivienda protegida de precio general (VPPG) [marcadas con asterisco (*)], para las que la oferta deberá de ser igual o superior al precio base de licitación sin rebasar el precio límite de venta que, para esos casos, figura en el citado Anexo 1.

Asimismo, deberá reflejarse la modalidad de pago elegida conforme figura en el siguiente apartado. Indicando, en caso de acogerse al pago combinado o al total aplazado:

- La cantidad a abonar al contado (sólo para el pago combinado).
- La cantidad que se solicita aplazar.
- El periodo de aplazamiento.
- Todos los pagos previstos y su periodicidad

Todo ello sin perjuicio de otros requisitos contenidos en este Pliego.

5.- REQUERIMIENTOS A LAS CONDICIONES DE LAS FORMAS DE PAGO.

Tal y como se ha expuesto en el apartado anterior, se podrá optar por las siguientes modalidades:

- 1) Pago total al contado.** En este caso el adjudicatario deberá satisfacer la totalidad del precio de adjudicación a la formalización de la escritura pública de compraventa en un plazo máximo de quince días (15) y desde la notificación fehaciente de la adjudicación por parte de Sogepsa.
- 2) Pago total aplazado.** En este caso, en el que el licitador plantease aplazar la totalidad del precio, deberá cumplir las limitaciones que más adelante se establecen.

En el caso del pago total aplazado, a cada uno de los pagos se le aplicará el importe devengado en concepto de intereses y se abonará en el plazo máximo de hasta DIECIOCHO (18) MESES, a contar desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, mediante los periodos establecidos en la proposición económica, que devengarán un interés variable del EURIBOR¹ vigente a un año más TRES PUNTOS Y MEDIO (3,5) sobre el principal pendiente en cada período, según figurará en el cuadro de amortización que el licitador propondrá en su oferta y que, una vez revisado por Sogepsa y caso de resultar adjudicatario, se entregará al adjudicatario para su incorporación a la escritura de compraventa.

- 3) Pago combinado (contado y aplazado).** En este caso, el licitador podrá aplazar una parte del precio. Los pagos de dicho aplazamiento se distribuirán en periodos determinados a partir de la firma de la escritura de compraventa.

En el caso de pago combinado, la forma de pago se realizará, para la parte al contado, en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y para la parte aplazada, en la cantidad que correspondiese, más el importe devengado en concepto de intereses, ésta se abonará en el plazo máximo de hasta DIECIOCHO (18) MESES, a contar desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, mediante los periodos establecidos en la proposición económica, que devengarán un interés variable del EURIBOR² vigente a un año más TRES PUNTOS Y MEDIO (3,5)

¹ Se entiende por EURIBOR vigente a un año el publicado por el Instituto Europeo de Mercados Monetarios. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de TRES (3) años para adquisición de vivienda libre vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.

sobre el principal pendiente en cada período, según figurará en el cuadro de amortización que el licitador propondrá en su oferta y que, una vez revisado por Sogepsa y caso de resultar adjudicatario, se entregará al adjudicatario para su incorporación a la escritura de compraventa.

En garantía del precio aplazado bajo las modalidades de **pago total aplazado y de pago combinado**, el comprador entregará a Sogepsa, por importe del precio aplazado, en el momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, alguna de las siguientes garantías:

- Aval bancario emitido por entidad financiera registrada, a primer requerimiento y con renuncia a los beneficios de división, excusión y orden, correspondientes al precio aplazado, ó,
- Aval emitido por una sociedad de garantía recíproca en los mismos términos que el anterior, ó,
- Seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de la caución.

La garantía que se constituya tendrá vigencia indefinida y será devuelta por Sogepsa en el plazo de quince días transcurridos desde que el comprador efectuase el abono de la totalidad de las cantidades adeudadas a Sogepsa.

La liquidación de intereses se practicará por períodos vencidos, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la escritura pública de compraventa. En caso de que en cualquiera de los meses de liquidación no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de la misma el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de liquidación.

No obstante lo anterior, el comprador podrá, en cualquier momento, abonar la parte restante del precio sin penalización alguna por la anticipación del aplazamiento.

Todos los pagos por el principal y los intereses que deba efectuar la parte compradora se harán a través de transferencia bancaria.

Cualquier vencimiento de los pagos establecidos en el presente Pliego que no resultare atendido en su exacta fecha devengará, a favor de Sogepsa, sin necesidad de requerimiento por su parte y hasta el momento de pago de cada plazo, un interés fijo de 10 puntos porcentuales anuales sobre las cantidades vencidas y no pagadas.

6.- APERTURA DE LAS OFERTAS.

Concluido el plazo de presentación de ofertas se procederá a la apertura de las mismas por una mesa de licitación constituida al efecto y que tendrá, al menos, tres (3) miembros (Presidente, Secretario, Vocal).

Inicialmente se procederá a la apertura del Sobre 1 el lunes 25 de Septiembre a las 12:00 hrs. en la sede social de Sogepsa de la calle Fruela, número 5, planta 3ª, 33007, de Oviedo.

Si la mesa observara defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder, mediante comunicación por correo electrónico, si lo estimase conveniente, un plazo no superior a los dos (2) días hábiles, a contar desde el siguiente de la remisión del correo electrónico, para que el licitador subsane posibles dudas o errores detectados.

Posteriormente, resueltas en su caso las eventuales dudas o defectos materiales, se procederá a la apertura y lectura, en acto público, de las proposiciones contenidas en el sobre número 2 que servirán, una vez finalizado el acto de apertura, para la elaboración de un resumen o informe por parte de la mesa de licitación que recoja lo acontecido.

Dicho acto de apertura del Sobre 2 tendrá lugar, ante Notario, el viernes 29 de septiembre a las 12:00 horas en la sede social de Sogepsa sitas en la calle Fruela, número 5, planta 3ª, 33007, de Oviedo.

7. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

En el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente a la apertura de las ofertas económicas, la Mesa de Licitación evaluará las mismas y realizará una Propuesta de Adjudicación, excepto en aquellos casos en los que se pudiera producir, de forma excepcional, un empate.

Se podrá declarar desierta la licitación, para cada uno de los lotes, si no se presentasen ofertas o si éstas no fuesen consideradas válidas a los efectos de este Pliego.

En el supuesto de que el adjudicatario de la licitación desistiese del lote adjudicado, no cumpliera con las obligaciones correspondientes, o desistiera de la formalización de la escritura pública de compraventa del mismo, se procederá a la adjudicación a la segunda oferta más ventajosa si existiese, y así sucesivamente.

La forma de adjudicación de este Pliego es el concurso, siendo el criterio base de valoración la oferta económica, siempre sobre la referencia del precio base de licitación establecido para cada uno de los lotes en el Anexo 1, y la forma de pago propuesta por el licitador, de conformidad con lo que a continuación se describe.

7.1.- Precio. Hasta 5 puntos.

Se valorará el precio ofertado, en relación con el citado como precio base de licitación, dentro de los límites ya indicados, de manera cuantitativa y proporcional, concediendo la mayor puntuación a la proposición que oferte una mayor cantidad económica, y cero puntos a la oferta menor, que no realice variación alguna sobre el tipo respecto a otras, siendo las restantes, en su caso, valoradas de manera directamente proporcional a la oferta presentada en relación con estas dos.

7.2.- Condiciones de Pago. Hasta 5 puntos.

Las ofertas que se acojan a la modalidad de pago total aplazado o a la modalidad de pago combinado sólo serán objeto de valoración en caso de que no se hubiese presentado ninguna oferta de pago total al contado o cuando la presentada hubiera sido excluida y salvo en aquellos casos en los que las ofertas de pago combinado, el importe del pago al contado ofertado igualase ó superase la cantidad de pago total de aquella otra oferta que fuese un 100% al contado.

Este apartado se resolverá a favor de la oferta que proponga aplazar la menor cantidad y en el menor tiempo posible, a la que se le otorgarán 5 puntos, actualizando todos los pagos aplazados, de las diferentes ofertas, al interés legal del dinero.

Los impuestos aplicables a la venta, que tuvieran que ser asumidos por el comprador, serán satisfechos de una sola vez respecto de la totalidad del precio, a la formalización de la escritura pública de compraventa.

En caso de que, finalmente, dos o más ofertas recibiesen la misma puntuación se les concederá un plazo de 3 días hábiles, con una fecha límite de presentación a contar a partir del día siguiente al de la fecha de recepción de la comunicación vía electrónica, para presentar, en su caso, nueva oferta con los mismos requisitos formales que la anterior y para su nueva apertura pública. La adjudicación se resolverá, de nuevo, conforme a lo previsto en el presente pliego.

La nueva oferta de pago sustituirá a la inicialmente presentada, tanto en lo relativo a la forma de pago como a la proposición económica, y será la única tomada en consideración a los efectos que puedan derivarse de la presente licitación. En caso de nuevos empates se procederá en la forma indicada hasta que se dirima la adjudicación.

El órgano adjudicador del Concurso será la Comisión Ejecutiva de Sogepsa o, en su defecto, el Consejo de Administración, a propuesta de la Mesa de Licitación mediante la emisión del oportuno informe.

7.3.- Situaciones singulares.

En el supuesto de los lotes señalados con asterisco (*) en el Anexo 1, correspondientes a vivienda protegida de precio general (VPPG), no cabe presentar oferta por encima del denominado como **valor límite de venta** para esos casos concretos, pudiendo únicamente ofertarse sobre la referencia del citado precio establecido en el Anexo. Esto es, la oferta deberá de ser igual o superior al precio base de licitación y no rebasar el **valor límite de venta** indicado.

En caso de producirse un segundo empate, en igualdad de condiciones de pago, etc., la propuesta de adjudicación se dirimirá mediante sorteo en el mismo acto público de la segunda apertura.

8.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La formalización mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente tendrá lugar en el plazo máximo de quince días (15), desde la notificación fehaciente por parte de Sogepsa de la adjudicación. El adjudicatario procederá en dicho momento al pago a Sogepsa de la totalidad del precio ofertado en la modalidad elegida para la compraventa más los tributos a que hubiese lugar, así como todos los gastos de otorgamiento de la Escritura e Inscripción en el Registro de la Propiedad, incluyendo, en su caso, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana³.

El adjudicatario se compromete a no enajenar el lote, sin la previa autorización de Sogepsa, durante un plazo de 10 años desde la compraventa, siendo Sogepsa quien ostentará un derecho de tanteo y retracto en caso de enajenación. Dicho compromiso se reflejará, de forma expresa, en la escritura de compraventa para su constancia y seguimiento registral de la cual se incorpora al presente pliego borrador de la misma como anexo 5.

9.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Serán causas de resolución de la adjudicación el incumplimiento de las siguientes obligaciones del adjudicatario:

- No comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- No abonar el precio global de la adjudicación, así como los impuestos correspondientes.

10.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Para todas las controversias que surjan con ocasión de la presente licitación las partes, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, expresamente se someten a los Juzgados y Tribunales de Oviedo.

³ Sogepsa podrá admitir, como pago del precio y de otros gastos derivados de la compraventa, la renuncia a derechos económicos que el licitador pudiera tener reconocidos como acreedor de la sociedad.

ANEXO 2.- DECLARACION RESPONSABLE
--

ANEXO 2**DECLARACIÓN RESPONSABLE**

D. /Dña. _____ con DNI n.º _____ con domicilio en _____, en nombre propio o en representación de _____

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD

Que he quedado enterado/a del anuncio publicado que tiene por objeto la enajenación mediante concurso público de suelo residencial y dotacional, propiedad de la SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A.

Que conozco, el Pliego de Condiciones y demás documentación que debe regir el presente contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad, sin salvedad alguna.

Que autorizo a remitir las notificaciones que procedan con respecto del presente contrato por medio de correo electrónico a cuya dirección detallo a continuación _____, y quedando obligado a confirmar por el mismo medio la recepción.

LUGAR, FECHA Y FIRMA Y, EN SU CASO, SELLO

ANEXO 3.- DECLARACION RESPONSABLE SOBRE SOLVENCIA ECONOMICA Y FINANCIERA

ANEXO 3**DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA**

-A CUMPLIMENTAR POR LA ENTIDAD FINANCIERA*-

D/Dña. ----- en representación de la entidad financiera -----, en cuanto a la acreditación de la solvencia económica y financiera de la empresa ----- declara lo siguiente:

Que la empresa / persona física ----- con domicilio en ----- y titular del C.I.F / D.N.I ----- realiza con esta Entidad las operaciones financieras propias de su actividad, procediendo al cumplimiento de sus obligaciones de forma habitual y sin que se le conozcan actuaciones desfavorables, siendo considerada una empresa / persona física con solvencia económica y financiera.

(Lugar, fecha, firma y sello)

(*) Si por razones justificadas el licitador no presenta la declaración anterior se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que deberá considerarse apropiado por la Mesa de Licitación.

ANEXO 4.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA

ANEXO 4**PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

D/Dña. ----- con D.N.I. ----- ,
vecino de -----, con domicilio en ----- actuando en representación de la
entidad ----- / nombre propio titular del C.I.F / D.N.I. ----- con
domicilio en -----manifiesta que conoce y acepta
el contenido del Pliego de Condiciones de venta de Suelo Residencial y Dotacional 2017 de
Sogepsa, y en base a ello, OFERTA la cantidad que se indica a continuación para el lote
asimismo señalado:

LOTE	ACTUACIÓN	OFERTA BASE NETA	IVA	CANTIDAD TOTAL

El citado precio no incluye los tributos a que hubiese lugar con la excepción del que consta,
así como los gastos de otorgamiento de la Escritura e Inscripción en el Registro de la
Propiedad, excluyendo igualmente, en su caso, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de
los Terrenos de Naturaleza Urbana.

MODALIDAD DE PAGO:(la que se considere).....

Incorporar en caso de acogerse al pago combinado o al total aplazado:

- La cantidad a abonar al contado (sólo para el pago combinado).
- La cantidad que se solicita aplazar.
- El periodo de aplazamiento: dentro del máximo en cada caso.
- Todos los pagos previstos y su periodicidad.

(Lugar, fecha, firma y, en su caso, sello)

ANEXO 5.- MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA

ANEXO 5**MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA / LOTE EDIFICATORIO
RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA.....**

NÚMERO

En

Ante mí,

COMPARECEN

DE UNA PARTE,

Y DE OTRA,

INTERVIENEN,

Los comparecientes, conforme respectivamente intervienen, tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA y, a tal efecto

EXPONEN

I.- DATOS DEL PLANEAMIENTO DE LA ACTUACIÓN.....

III.- Que como consecuencia de la ejecución urbanística del área de referencia, Sogepsa es propietaria del siguiente LOTE EDIFICATORIO que resulta de la ordenación establecida, de USO RESIDENCIAL, y DESTINO a, por el definitivamente aprobado.....), **con el aprovechamiento y condiciones de edificación que le atribuyen la Normativa urbanística y ordenanzas del referido Plan**, que el comprador declara expresamente conocer y aceptar.

Su descripción, según el Registro de la Propiedad, es la siguiente:

.....

REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- La descrita parcela consta inscrita, en pleno dominio a favor de Sogepsa, en el Registro de la Propiedad

REFERENCIA CATASTRAL.-

TITULO.- La descrita parcela le pertenece a Sogepsa por el título de

CARGAS.- Libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

A los efectos de su mejor identificación se incorpora, como Anexo Informativo, Plano de Parcela.

Expuesto todo lo que antecede, los comparecientes, en la representación que ostentan conforme respectivamente intervienen, otorgan la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, cuyo objeto es la adquisición de la **PARCELA / LOTE EDIFICATORIO**, resultado de la ordenación establecida por el definitivamente aprobado, que con la finalización de las obras queda urbanizada conforme al referido Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, y susceptible de ser destinada a la edificación de (.....) circunstancias que expresamente declaran conocer y aceptar, así como la urbanización ejecutada, con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto de la Compraventa.- Sogepsa, aquí representada por el primero de los comparecientes según interviene, VENDE a “.....”, que comparece en segundo lugar según interviene, que ADQUIERE el terreno descrito en el precedente expositivo III, bajo la denominación de **PARCELA / LOTE EDIFICATORIO**, como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y ocupantes, con los usos, aprovechamiento, ocupación de parcela y condiciones de edificación que le atribuye la normativa y ordenanzas reguladoras del definitivamente aprobado Plan, de USO, susceptible de ser destinado a la edificación de (**V.....**); y que con la finalización de las obras de urbanización y la ejecución urbanística material se encuentra urbanizada conforme a las determinaciones del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, y dotadas con las acometidas a pie de parcela de los servicios de suministros de conformidad con las especificaciones del citado Proyecto de Urbanización. Circunstancias que expresamente declara conocer y aceptar la parte compradora.

SEGUNDA.- Precio.- Se establece, como precio de compraventa de la PARCELA / LOTE EDIFICATORIO 1, 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 se entiende realizada a medio del otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa.

TERCERA.- Forma de pago del precio estipulado de compraventa.- El pago del precio estipulado de compraventa, será satisfecho a Sogepsa con arreglo a la siguiente forma (**según modalidad elegida en el Pliego de Condiciones*)

.....

CUARTA.- Entrega de la Parcela.- En este acto, Sogepsa entrega al comprador la parcela objeto de este otorgamiento, como cuerpo cierto y libre de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y ocupantes, con los usos, aprovechamiento urbanístico y condiciones de edificación que le otorga el definitivamente aprobado Plan

Sogepsa entrega al comprador la Parcela objeto de la compraventa con las obras de urbanización terminadas al día de la fecha y que, conforme a las prescripciones del definitivamente aprobado Proyecto de Urbanización, cuenta con todos los servicios de suministros a pie de parcela, sin perjuicio de que con respecto a las acometidas de servicios el comprador deba concretar los enganches individuales con las respectivas empresas suministradores, 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. Circunstancias todas ellas que el comprador declara expresamente conocer y aceptar.

QUINTA.- Derecho de Adquisición preferente a favor de Sogepsa respecto de la Parcela/Lote edificatorio objeto de adjudicación, ello sin transcendencia real y con carácter meramente obligatorio. La libre transmisibilidad de la propiedad de la Parcela/Lote edificatorio de resultado objeto de este otorgamiento 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 comprador de su intención de vender a un tercero. En todo caso, el precio a abonar por Sogepsa será el previsto en el presente otorgamiento, 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 presente escritura pública de compraventa y estará vigente entre las partes desde la suscripción de esta escritura. 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/Lote edificatorio objeto de compraventa, ello sin necesidad de comparecencia, autorización u otorgamiento de documento público o privado alguno por parte de Sogepsa.

Dado el carácter obligacional y no real con el que se estipula este derecho, **el incumplimiento del ofrecimiento de adquisición preferente, 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, graven 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.

1- PUBLICIDAD.- El comprador expresamente se obliga a incorporar en toda la publicidad gráfica referente a la Parcela/Lote edificatorio objeto de compraventa y/o a la edificación que sobre la misma se construya y/o a los predios de resultado de la división del mismo en régimen de propiedad horizontal, la referencia a que se trata de suelo desarrollado por Sogepsa, conforme a los logotipos y manual que adjunto se incorpora, como anexo (Uso del Logotipo y Sello de comunicación), al presente otorgamiento. En todo caso y a tales efectos Sogepsa facilitará al comprador los soportes gráficos en soporte digital compatible que le sean requeridos.

2.- SUMINISTRO ELÉCTRICO.- El comprador, en su caso, asume las obligaciones legales que en cuanto a la reserva en el edificio que se construya en la Parcela/Lote edificatorio objeto de compraventa, o en la parte libre de edificación de la misma, de un local destinado al montaje de la instalación de un Centro de Transformación se contienen en la legislación eléctrica y en las determinaciones al efecto de la normativa municipal vigente.

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

- a) El resultar la Parcela/Lote edificatorio objeto de contrato, no susceptible de obtener la correspondiente licencia de edificación y/o primera ocupación, con un USO, y destino a (.....), permitido por la normativa al efecto del definitivamente aprobado Plan, por causa directamente imputable a la Sociedad vendedora.
- b) La no incorporación en la publicidad gráfica de la referencia a “suelo desarrollado por Sogepsa” conforme a las determinaciones señaladas en la precedente cláusula Sexta.
- c) *(*en el caso de que el destino sea vivienda protegida o dotacional se incluirá esta cláusula de resolución)* ... Con el carácter de obligación contractual esencial, el comprador asume la de construir en la Parcela/Lote edificatorio objeto de compraventa exclusivamente edificio/s con destino a(.....), y a los precios máximos de venta determinados por

Para la acreditación por el comprador ante el Registro de la Propiedad del cumplimiento de la obligación contractual de destinar la parcela objeto de compraventa a la construcción de (.....), bastará la presentación de la correspondiente cédula de calificación definitiva emitida por la Administración competente, ello sin necesidad de comparecencia, autorización u otorgamiento de documento público o privado alguno por parte de **Sogepsa**.

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

Todas las causas resolutorias establecidas en el presente otorgamiento tendrán carácter meramente obligacional entre las partes y sin transcendencia real.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente cláusula por parte de **Sogepsa**, facultará al comprador para solicitar la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente cláusula por parte del comprador o de quien él traiga causa, facultará a Sogepsa para solicitar la resolución de contrato y readquirir el suelo, por el precio establecido en la cláusula segunda del presente contrato; obligándose 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. Todo ello sin perjuicio de la deducción de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

Dado el carácter obligacional y no real con el que se estipula este derecho, si Sogepsa no pudiese readquirir el suelo, por haber sido transmitida la parcela a un tercero, se establece como consecuencia para el comprador 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 todo caso, y en relación con las condiciones resolutorias de la presente compraventa, **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 a los efectos, únicos y exclusivos, de la financiación de su adquisición o de la edificación en la misma; es decir, con reserva de rango hipotecario respecto a las citadas hipotecas.**

El comprador se compromete expresamente, como obligación contractual, a trasladar estas circunstancias a los terceros adquirentes, asumiendo directamente frente a esos terceros y Sogepsa las consecuencias y responsabilidades derivadas de su incumplimiento.

OCTAVA.- Gastos.- Todos cuantos gastos e impuestos traigan causa o se deriven del presente negocio jurídico y de su formalización en escritura pública, y los gastos de Registro serán de cuenta de la parte compradora, excluido 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 otorgamiento.

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 social señalado en la comparecencia.