

## **PLIEGO DE CLÁUSULAS QUE REGIRÁN EL CONCURSO, PARA LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS ZP1, ZP2, ZP3, ZP4 y ZP5, RESULTANTES DE LA URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE LOREDO, MIERES.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Polígono Industrial de Loredo se encuentra incluido dentro de las actuaciones a financiar a través del Plan Complementario de Reactivación de las Comarcas Mineras.

En el marco de dicho Plan, gestionado por el IDEPA, se definió el apoyo complementario a la actuación concretándolo en dos Convenios de Colaboración entre el Ayuntamiento de Mieres y el IDEPA para el desarrollo del mencionado Polígono Industrial.

En ambos Convenios, suscritos con fechas 23 de mayo de 2003 y 26 de junio de 2007, el Ayuntamiento de Mieres se obliga a ceder gratuitamente al IDEPA, las parcelas industriales resultantes, con destino a su comercialización por el mencionado organismo, en el marco de los fines que este tiene encomendados en materia de desarrollo económico del Principado de Asturias, en particular promoción y consolidación del tejido industrial asturiano.

Por Decreto 55/2008, de 26 de junio, se dispone la aceptación de 6 parcelas de uso industrial sitas en el Polígono Industrial de Loredo, a favor del IDEPA, formalizándose dicha aceptación en escritura pública de fecha 27 de junio de 2008, con lo cual los precitados predios han pasado a formar parte del patrimonio del IDEPA al amparo de lo dispuesto en los artículos 24 y concordantes de la Ley 2/2002, de 12 de abril, del Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias.

Corresponde por tanto al IDEPA, en cumplimiento de los Convenios suscrito con el Ayuntamiento de Mieres, proceder a la comercialización de las parcelas, siendo el concurso el procedimiento para la adjudicación de las mismas, debiendo adecuarse los criterios de selección de los licitadores a los establecidos en el presente pliego.

#### **1.- OBJETO DEL PLIEGO**

El objeto del presente Pliego es la enajenación por compraventa de las parcelas ZP1, ZP2, ZP3, ZP4 y ZP5, resultantes de la urbanización del Polígono Industrial de Loredo, Mieres, propiedad del IDEPA, que se describen en el Anexo .

La venta se realizará en concepto de cuerpo cierto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna en virtud de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

El Polígono Industrial de Loredo se encuentra totalmente urbanizado y las parcelas cuentan con los respectivos servicios de suministros a pie de finca, con las especificaciones contenidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

## 2.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

La enajenación de las parcelas se realizará mediante el presente procedimiento, con el fin de garantizar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

## 3.- PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO DE LAS PARCELAS

El precio del metro cuadrado de la parcela será de CUARENTA Y DOS EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (42,07 €), actualizables anualmente según el I.P.C. publicado por el Instituto Nacional de Estadística, más el IVA vigente.

El precio total de cada parcela será el resultado de multiplicar el número de metros cuadrados de las parcelas, por el precio de la misma y añadirle el IVA correspondiente, resultando las cifras que se detallan en la tabla siguiente:

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio €/m <sup>2</sup>	Total sin IVA (€)	IVA (€)	Precio de venta* (€)
Parcela ZP1	1.723,39	42,07	72.503,02	11.600,48	84.103,50
Parcela ZP2	1.357,23	42,07	57.098,67	9.135,79	66.234,45
Parcela ZP3	1.166,45	42,07	49.072,55	7.851,61	56.924,16
Parcela ZP4	929,83	42,07	39.117,95	6.258,87	45.376,82
Parcela ZP5	998,25	42,07	41.996,38	6.719,42	48.715,80

\*Las referencias posteriores al "precio de venta" incluidas en este pliego se entenderá que corresponden a las cifras reflejadas en esta columna, es decir IVA incluido.

El precio se abonará de la siguiente forma:

En el plazo de un mes desde la notificación de la adjudicación, se formalizará el contrato reserva. Previamente, los adjudicatarios deberán realizar un primer ingreso por importe del 30 % del precio de venta final, IVA incluido, en un plazo determinado que el IDEPA establecerá en dicho momento.

El resto del precio (70 %), IVA incluido, se abonará una vez obtenida la licencia de construcción, dentro del plazo fijado por el IDEPA, una vez que se efectúe el requerimiento al comprador para el otorgamiento de escritura pública de compraventa.

Será requisito imprescindible para el otorgamiento de la escritura de compraventa el haber abonado la totalidad del precio.

## 4.- GARANTÍAS

Los adjudicatarios, con carácter previo a la formalización del contrato de compraventa, deberán constituir una garantía del 4%, del precio de la parcela/s (excluido el IVA), mediante aval. Constituida la garantía definitiva, quedará afectada al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente pliego.

La garantía definitiva será devuelta en el momento en que acredite el cumplimiento, de forma fehaciente, de todas y cada una de las condiciones impuestas, así como la finalización de las obras de construcción de la nave correspondiente, sin haber causado daños en la urbanización del Polígono como consecuencia de las mismas, o habiendo reparado a su costa los que se hubiesen producido.

## 5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios objetivos que servirán de base para la selección de compradores, serán los que a continuación se detallan, teniendo en cuenta que la puntuación máxima que se podrá obtener es de 40 puntos.

APARTADO	PUNTOS
<b>Motivos de la instalación (máximo 10 puntos)</b>	
Empresa de nueva creación	10
Ampliación manteniendo las instalaciones actuales ó traslado forzoso (por ejemplo, por expropiación de las instalaciones actuales)	8
Traslado con ampliación (con finalización de actividad en nave actual)	4
Traslado con mejora de instalaciones	1
Traslado	0
<b>Actividad a desarrollar y carácter innovador (máximo 10 puntos)</b>	
Industrial altamente innovadora	10
Industrial con innovación media	9
Industrial sin innovación	8
Servicios de apoyo industrial altamente innovadores	7
Servicios de apoyo industrial con innovación media	6
Servicios de apoyo industrial sin innovación	5
Construcción altamente innovadora	4
Construcción con innovación media	3
Construcción sin innovación	2
Almacenaje	1
Comercial	0
<b>Proyecto empresarial (máximo 10 puntos).</b> Se valorará en conjunto la creación de empleo, inversión en maquinaria, viabilidad, plan de negocio,...)	
Proyecto empresarial con altos niveles de empleo, inversión y viabilidad	10
Proyecto empresarial con niveles medios de empleo, inversión y viabilidad	7
Proyecto empresarial con niveles bajos de empleo, inversión y viabilidad	3
No presenta nada valorable	0
<b>Carácter estratégico (máximo 10 puntos).</b> Se valorarán determinadas circunstancias especialmente favorables para la implantación del proyecto: recepción/solicitud de subvenciones al proyecto, la participación de entidades públicas de capital riesgo, servicios especialmente necesarios en la zona, iniciativas propuestas por la agencia de desarrollo local, ...	
Carácter estratégico alto	10

Carácter estratégico medio	7
Carácter estratégico bajo	3
No presenta nada valorable	0

En caso de duda sobre la puntuación a conceder, se asignará la puntuación más baja,

## 6.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Podrán presentar proposiciones las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia para llevar a cabo la adquisición una o varias parcelas, y no se encuentren incursas en prohibición de contratar

La presentación de la correspondiente oferta por parte del comprador implica la aceptación incondicional de las cláusulas de este pliego y del resto de documentos contractuales, sin salvedad alguna, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los documentos presentados y que cumplen todas y cada una de las condiciones exigidas para la compraventa de la parcela o parcelas.

### 6.1.- Lugar de presentación.

La documentación se presentará en mano, en el Registro del Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias, sito en el Parque Tecnológico de Asturias, Llanera, Código Postal 33420, dentro del plazo de **VEINTE (20) DÍAS NATURALES**, a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio en la página web del IDEPA (Perfil del contratante) [www.idepa.es](http://www.idepa.es), finalizando el plazo a las catorce horas del último día, ampliándose el plazo hasta el siguiente hábil, en el caso de que el último día coincidiera en sábado o festivo.

No obstante, cuando la documentación se envíe por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al Área Económico-Administrativa del Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias, la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día; también podrá comunicarse mediante correo electrónico a [licitaciones@idepa.es](mailto:licitaciones@idepa.es)

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

### 6.2.- Forma de las proposiciones.

Los licitadores deberán presentar un sobre, firmado y cerrado, de forma que se garantice el secreto de su contenido, señalado de la siguiente forma:

TÍTULO / CONTENIDO
ENAJENACIÓN PARCELAS POLÍGONO INDUSTRIAL DE LOREDO, MIERES – Expte C/016/2008).
“Capacidad para contratar”
“Proposición Técnica”
“Oferta Económica”

- En el sobre figurará externamente el nombre del licitador, domicilio social, dirección de correo electrónico, teléfono y fax a efectos de comunicaciones, así como el título indicado anteriormente.
- Toda la documentación se presentará, cuando no esté redactada originalmente en castellano, traducida de forma oficial a esta lengua, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.2 de la Ley del Principado de Asturias 1/1998, de 23 de marzo, de Uso y Promoción del Bable/Asturiano.
- El ofertante podrá presentar la documentación exigida en original o copia de la misma, debidamente autenticada por autoridad o funcionario público o por Notario.
- En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente por su orden de presentación.
- Las declaraciones o compromisos que se presenten deberán estar firmados por la persona que tenga poder legal suficiente para ello.

### 6.3.- Contenido del sobre:

6.3.1.- Documentación relativa a la **"CAPACIDAD PARA CONTRATAR"** contendrá lo siguiente:

6.3.1 a) Los que acrediten la capacidad de obrar del empresario y, en su caso, su representación.

**a.1- Documento Nacional de Identidad** (u otro que lo sustituya) de los licitadores que sean personas físicas y, en su caso, del representante.

**a.2- Escritura de constitución** y de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación mercantil que sea aplicable. Si no lo fuera, se presentará escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional en el que consten las normas por las que se regule su actividad, inscritos en su caso, en el correspondiente Registro oficial, estatutos o acto fundacional, inscritos en el Registro Oficial.

**a.3- Escritura de poder** para representar a la persona o entidad en cuyo nombre concurre ante el Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias, **bastanteado** por el Servicio Jurídico del Principado de Asturias (C/ Coronel Aranda, Oviedo), cuando no actúe en nombre propio o se trate de sociedad o persona jurídica

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante su inscripción en los Registros o las certificaciones que se indican en el anexo I del RGLCAP según el tipo de contrato. En el caso de que se hubieran realizado rectificaciones, modificaciones o enmiendas a nivel nacional, se entenderá por registro competente al que hubiera sustituido al indicado en el anexo.

Los demás empresarios extranjeros deberán aportar un informe o informes de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa en que se haga constar:

1º.- Que, previa acreditación de la empresa, figura inscrita en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúa con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

2º.- Que su Estado de procedencia admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga.

#### 6.3.1. b) Justificante Seguro.

El solicitante deberá presentar justificante de seguro de responsabilidad civil, por importe igual o superior al precio de la parcela solicitada. En el caso de solicitar más de una parcela, deberá ser igual o superior al precio de la parcela solicitada en primer lugar.

#### 6.3.1.c) Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar.

Declaración responsable de no hallarse comprendido en ninguna de las circunstancias señaladas en el art. 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. La Administración podrá exigir al adjudicatario prueba relativa a la no concurrencia de las circunstancias enumeradas en el citado artículo.

Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias (Administración de Hacienda del Estado y del Principado de Asturias, Impuesto de Actividades Económicas) y de la Seguridad Social, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones vigentes.

En el **FORMULARIO I** de este Pliego se acompaña modelo de declaración responsable a efectos meramente indicativos.

#### 6.3.1.d) Certificados cumplimiento

Autorización expresa, **FORMULARIO II**, al Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias para realizar las comprobaciones oportunas con la AEAT, el Ente de Servicios Tributarios del Principado de Asturias y la Tesorería General de la Seguridad Social, de que se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

En el caso de que el licitador no presente al IDEPA la citada autorización, de acuerdo con lo anterior, deberá aportar la siguiente documentación:

- Alta en el Impuesto de Actividades Económicas referida al ejercicio corriente o último recibo abonado por este impuesto (En el Principado de Asturias), completada con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del impuesto.

- Certificación positiva de la AEAT, de encontrarse al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
- Certificación positiva de la Seguridad Social de encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones de la Seguridad Social.
- Certificación de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias de no tener con ella deudas de naturaleza tributaria.

Las personas físicas o jurídicas no nacionales pertenecientes o no a Estados miembros de la Unión Europea que no tengan domicilio social en España, deberán presentar certificación expedida por la autoridad competente del país de procedencia, acreditativa de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y sociales exigidas en el país del que son nacionales.

#### 6.3.1.e) Sumisión a la jurisdicción de Juzgados y Tribunales españoles para empresas extranjeras

Las empresas extranjeras, deberán presentar una declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

6.3.2.- La **“PROPOSICIÓN TÉCNICA”** contendrá lo siguiente:

Se incluirá la documentación acreditativa de los extremos y circunstancias que servirán de base para la aplicación de los criterios de valoración relacionados en la cláusula 5 del presente documento, así como cualquier otra que a juicio del empresario acredite méritos o sirva de complemento o aclaración y se ajustará al modelo del **FORMULARIOS III-A), III-B), III-C) y III-D)**

6.3.3.- La **“OFERTA ECONÓMICA”** contendrá lo siguiente:

La oferta Económica se presentará redactada conforme al modelo que figura como **FORMULARIO IV**, firmada por el representante legal.

Por otra parte, en caso de omisiones, errores, tachaduras o discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, se tomará como importe final el que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados de las parcelas solicitadas, por el precio de las mismas y añadirle el IVA correspondiente.

## **7.- APERTURA DE OFERTAS**

La fecha de celebración de la Comisión de Valoración, (cuyos miembros serán designados mediante Instrucción del Director General del IDEPA), se publicará en la página web del IDEPA, [www.idepa.es](http://www.idepa.es). En la primera reunión de la Comisión, previa autorización de la Presidencia, y recuento de las ofertas presentadas en el plazo establecido al efecto, se realizará la apertura de los sobres, que contienen la documentación, realizándose a continuación su calificación.

Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará verbalmente a los interesados presentes en el acto público que se celebrará a continuación. Además, se dará traslado de los mismos a las empresas afectadas mediante comunicación al fax o dirección correo electrónico que figuraran en dicha documentación o fueran conocidos, procediendo en caso contrario a hacerlos públicos a través del tablón de anuncios del IDEPA. Se concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que los solicitantes los corrijan o subsanen ante la Comisión de Valoración, debiendo quedar constancia de todo lo anterior en la correspondiente Acta de la sesión.

Recibidos los informes técnicos oportunos y determinada la puntuación técnica de los solicitantes, se procederá, en acto público, a la lectura de dicha puntuación. La Comisión de valoración, efectuará la propuesta de adjudicación a favor de aquellos solicitantes que haya obtenido una mayor puntuación conforme a los criterios de valoración.

## **8.- ADJUDICACIÓN.**

A la vista de la propuesta formulada, el Director General del IDEPA, resolverá motivadamente determinando los adjudicatarios de las parcelas para la compra-venta.

Si alguno de los que resultasen adjudicatarios renunciase a la compra de la parcela, podrá ser seleccionado como comprador el solicitante que habiendo solicitado la misma parcela haya quedado en segundo lugar, siempre que ello fuese posible, contando con la conformidad del mismo.

## **9.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

El CONTRATO DE COMPRAVENTA se formalizará, en el plazo de un mes, desde la notificación efectiva de la adjudicación de las parcelas del Polígono Industrial de Loredó.

Previamente a la formalización del mismo, deberán realizar un primer ingreso por importe del 30 % del precio final en un plazo determinado que el IDEPA establecerá en dicho momento.

Con carácter previo a la firma del contrato, el adjudicatario, deberá acreditar el haber constituido a disposición del IDEPA la garantía definitiva.

Para la formalización del citado contrato de compraventa, el adjudicatario deberá haber aportado la siguiente documentación en el plazo que el IDEPA establezca para ello:

- Garantía definitiva. Justificante de haber constituido aval por un importe correspondiente al 4% del precio (excluido el IVA). Dicha garantía se devolverá en el momento en que se acredite de forma fehaciente el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones impuestas, así como la finalización de las obras de construcción de la nave correspondiente sin haber causado daños en la urbanización del polígono como consecuencia de las mismas, o habiendo reparado a su costa los que hubiera producido.

- Documento de Alta en el I.A.E., correspondiente a la actividad concreta sobre la que se oferta, así como, en su caso, certificación o recibo acreditativo del pago del impuesto.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se pudiera formalizar el contrato de compraventa dentro del plazo establecido, se resolverá el mismo con pérdida de la fianza e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, pudiéndose adjudicar al solicitante o solicitantes que habiendo solicitado la misma parcela, sean siguientes a aquél, por orden de valoración de sus ofertas.

## **10.- COMPRAVENTA. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.**

Será requisito imprescindible para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que el adjudicatario cumpla los siguientes requisitos:

- Haber abonado la totalidad del precio de compraventa, incluido el IVA correspondiente y demás tributos, impuestos y arbitrios de cualquier clase, sean estatales, autonómicos o locales, que por la enajenación pudieran devengarse.
- Haber obtenido la licencia de obra.

Ambos aspectos deberán quedar acreditados con la documentación correspondiente.

La escritura se otorgará cuando se efectúe el correspondiente requerimiento, siendo los honorarios/aranceles de notaría y registros y todos los gastos derivados de la transmisión por cuenta y cargo del adjudicatario.

El comprador deberá proceder a la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad inmediatamente después de otorgada la expresada escritura pública de compraventa.

Si el comprador no concurriera a la formalización de la escritura pública perderá, a favor del IDEPA, el importe de la garantía definitiva y el pago inicial por importe del 30% de la parcela.

Una vez cumplidas, y acreditado fehacientemente el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que en este Pliego se imponen a los adquirentes de las parcelas, así como la finalización de las obras de construcción de la nave correspondiente sin haber causado daños en la urbanización del polígono como consecuencia de las mismas, o habiendo reparado a su costa los que hubiera producido, se procederá a la cancelación del aval constituido como garantía.

## **11.- OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.**

Los adjudicatarios de las parcelas adquirirán las siguientes obligaciones:

Los adjudicatarios deberán destinar las parcelas adquiridas a la construcción de edificaciones industriales para el desarrollo de la actividad comprometida y con sujeción a las obligaciones señaladas en este pliego.

- Previamente a la solicitud de licencia municipal de obras, deberá presentar proyecto para la instalación y obra a realizar en la parcela, memoria de actividades a desarrollar en la misma y proyecto de su ordenación interior para su aprobación por el IDEPA. Tanto la presentación de la documentación citada como la solicitud de la licencia municipal correspondiente, deberá

realizarse en el plazo de SEIS (6) MESES a contar desde la firma del contrato de reserva de la parcela. Asimismo se obliga a ejecutar la edificación de la parcela y ordenación interior de la misma con arreglo a los proyectos aprobados, así como al desarrollo de la actividad en los términos y condiciones autorizados sin introducir modificaciones en la ejecución de las obras o el destino de las instalaciones salvo autorización expresa del Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias.

En el caso de que transcurriera ese plazo sin que el adquirente acreditase haber realizado la petición de licencia ni haber redactado el proyecto, de modo que resultase manifiesta su falta de interés en darle contenido y actividad a la parcela, éste decaerá automáticamente en su derecho, quedando automáticamente anulada la reserva del suelo, que a su favor se realiza y recuperando el Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias el pleno dominio de la parcela, quedando totalmente liberado de las obligaciones establecidas en este documento.

- Abonar el precio de la parcela dentro de los plazos establecidos al efecto.
- Comunicar al Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias el otorgamiento de la licencia de construcción, en el plazo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES a contar desde el de la recepción de la comunicación de dicho otorgamiento.
- Iniciar las obras de edificación y la actividad empresarial (deberá acreditarse dicho aspecto con la correspondiente licencia de inicio de actividad) en el plazo de DOS (2) AÑOS a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública de la compraventa.
- El adjudicatario tendrá prohibida la enajenación o transmisión total o parcial de la/s parcela/s adquirida/s, en tanto no hayan sido finalizadas las obras de edificación. El IDEPA será titular de los derechos de tanteo y retracto en el supuesto de que el comprador transmitiera la parcela antes de la finalización de las mismas, en cuyo caso el precio a abonar por el IDEPA al mismo será idéntico al precio de venta una vez descontado el 30% del precio de adjudicación en concepto de daños y perjuicios, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 13. En este último supuesto, el propietario que pretenda enajenar la parcela, deberá notificarlo fehacientemente al IDEPA que podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto según se describe en la cláusula 16.
- Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa y de su elevación a escritura pública, asumiendo la obligación de efectuar las declaraciones que procedan ante las oficinas liquidadoras correspondientes, asumiendo igualmente, a su costa, todas las sanciones, multas y recargos que pudieran serle impuestos por incumplimiento de las obligaciones fiscales.

## **12.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.**

El contrato se somete a condición resolutoria expresa que conllevará la resolución de la transmisión y la recuperación por el IDEPA del pleno y total dominio de las parcelas en los

supuestos que a continuación se detallan, con pérdida del 30% del precio de adjudicación, en concepto de indemnización por los daños causados.

Las causas de resolución comprendidas en esta cláusula se incluirán tanto en el contrato de reserva, como en la escritura pública de compraventa, solicitándose la expresa constancia de las mismas en el Registro de la Propiedad, momento desde el cual serán oponibles *erga omnes* conforme a lo dispuesto en los artículos 9.2ª de la Ley Hipotecaria y 51.6ª del Reglamento Hipotecario

El contrato quedará resuelto de pleno derecho a instancia del IDEPA, en los siguientes supuestos:

1.- Si el adjudicatario no abonara el precio de la/s parcela/s, así como los correspondientes tributos que origine la compraventa en los plazos convenidos.

2.- Si el adjudicatario no realizase las obras de construcción en la forma establecida y/o no iniciase la actividad empresarial o industrial prevista, todo ello en un plazo inferior a dos años desde la firma de la escritura de compraventa.

3.- Si la construcción no se acomodara a los proyectos aprobados y a las condiciones impuestas en la correspondiente licencia municipal de construcción, con infracción de la normativa urbanística.

4.- Si el adjudicatario incumpliera cualquiera de las obligaciones que le impone el presente Pliego o las disposiciones legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

La resolución tendrá lugar de pleno derecho y automáticamente por la notificación fehaciente del acuerdo del órgano de contratación, practicada en el domicilio social del adjudicatario.

Resuelta la venta, el dominio de la parcela o parcelas revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio del IDEPA, el cual podrá inscribirlo a su favor en el Registro de la Propiedad, con solo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

### **13.- OBRAS Y EDIFICACIONES EN CASO DE RESOLUCIÓN.**

En caso de resolución del contrato, las obras y edificaciones que la parte compradora haya realizado en la parcela vendida serán objeto de valoración por los servicios técnicos del IDEPA, que podrán recurrir para ello a la contratación de una asistencia técnica externa, de acuerdo con los precios unitarios que figuren en el proyecto conforme al cual se hubiera concedido la licencia municipal de obras, a efectos de resarcir su importe al comprador de la parcela.

Del valor resultante se deducirán, en su caso, los gastos de peritación.

La diferencia resultante a favor de la parte compradora, si la hubiere, le será abonada tan pronto como la parcela y las edificaciones y obras existentes sean vendidas a otra persona y ésta hubiese satisfecho su precio.

Lo dispuesto en esta cláusula no será aplicable a la resolución por no acomodarse la construcción al proyecto conforme al que se hubiese concedido la correspondiente licencia municipal de obras, en cuyo caso, de la cantidad a restituir se deducirá el coste de la demolición y derribo de lo indebidamente construido.

#### **14.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Las condiciones de uso, superficie de la parcela y superficie máxima son las que se señalan para cada una de ellas en las Ordenanzas que regulan los usos de los terrenos del Plan Especial Loredo Industrial, estando los adjudicatarios en todo caso sujetos a lo prevenido por el respectivo Planeamiento, Ordenanzas vigentes y observaciones establecidas en el mismo.

Las condiciones de edificabilidad de las parcelas son las establecidas en el Plan municipal vigente.

La unidad de adjudicación es la parcela, singularmente considerada, por lo que las enajenaciones serán por parcela completa, sin perjuicio de que pueda resultar un mismo concursante adjudicatario de dos o más parcelas.

Toda la documentación que afecta al presente procedimiento, como son las normas del Planeamiento urbanístico vigente, Plan Especial, Proyecto de Urbanización, etc, se encontrarán a disposición de los interesados en el Ayuntamiento de Mieres, durante el mismo, para su examen y comprobación.

#### **15.- DAÑOS Y PERJUICIOS EN LA URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO.**

Los daños y perjuicios que la parte compradora pueda causar en la urbanización del Polígono de Loredo derivados de las obras de construcción sobre la parcela adjudicada, serán tasados por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Mieres, comprometiéndose la parte compradora a satisfacer dicho importe en la forma y plazo que el Ayuntamiento, en su caso, determine. En caso contrario, los importes correspondientes se deducirán de la garantía definitiva.

#### **16.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.**

La parte compradora otorga por un período de 10 años los derechos de tanteo y retracto preferente a favor del IDEPA de las parcelas objeto de la compraventa con sus accesiones, solicitándose su constancia registral.

En consecuencia, según ello, el comprador deberá notificar previamente al IDEPA, de modo fehaciente, su deseo de transmitir la parcela de terreno con sus accesiones, con indicación de precio y demás condiciones de venta. Asimismo deberá acompañar una memoria de la actividad de la nueva entidad compradora.

El IDEPA podrá optar por su adquisición para sí o por la cesión de su derecho de adquisición preferente a favor de un tercero. El precio de las construcciones existentes en la parcela objeto de la transmisión a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se determinará mediante un informe pericial emitido por los servicios técnicos del IDEPA que podrán recurrir para ello a la contratación de una asistencia técnica externa.

Del precio se descontará el importe de las hipotecas vigentes sobre la parcela y las construcciones en el momento del ejercicio del tanteo.

El titular del derecho de tanteo deberá ejercitarlo en el plazo de 30 días hábiles desde el recibo de la notificación.

Se entenderá que el IDEPA renuncia a ejercitar su derecho de tanteo, en el caso de que no efectúe dentro del plazo indicado la citada comunicación al comprador.

En el supuesto de que el IDEPA renuncie a ejercitar su derecho de tanteo, el propietario deberá comunicar las condiciones de la transmisión en un plazo de 15 días a partir de la formalización de la compraventa.

En el caso de que se hubiese producido la transmisión de la parcela de terreno con sus accesiones, sin que se hubiese cumplido previamente con la notificación establecida en el párrafo segundo con todos los requisitos exigidos, o en condiciones distintas a las que figurasen en la notificación, podrá el IDEPA ejercitar el derecho de retracto a su favor en las mismas condiciones que el tanteo, o cederlo a favor de un tercero. El titular del derecho de retracto deberá ejercitarlo en el plazo de 30 días hábiles desde que tenga conocimiento del hecho de la transmisión voluntaria o forzosa por cualquier título de la parcela, por reducción del capital social, mediante adjudicación de bienes, en procedimientos universales, disolución, liquidación, fusión y absorción de la sociedad compradora, y la venta en bloque o parcial de la empresa con inclusión de la parcela objeto de este contrato. En cualquiera de los supuestos expresados deberá notificarse inmediatamente al IDEPA el negocio jurídico de que se trata para que pueda ejercitar si lo tiene por conveniente los derechos regulados en esta cláusula.

El IDEPA autoriza al comprador a constituir hipotecas sobre la/s finca/s que adquiera, a favor de cualquier entidad o establecimiento de crédito, en garantía de préstamos o créditos que le concedan con el exclusivo y único fin de financiar indistintamente la compraventa de la parcela, las construcciones proyectadas y el desarrollo del proyecto empresarial aprobado.

Tales hipotecas tendrán carácter preferente sobre los derechos de tanteo y retracto, así como sobre las condiciones resolutorias y sus consecuencias, excepto sobre la condición resolutoria por impago del precio o fracción del mismo y cantidades cuyo abono corresponda al comprador, siempre que la responsabilidad garantizada por dichas hipotecas por principal, intereses y costas no exceda en su importe total del cien por cien del precio de compraventa de la parcela, y coste de edificación, excluida la maquinaria, y dichas hipotecas se inscriban en el Registro de la Propiedad antes de dieciocho meses computados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa.

### **17.- CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO.**

El Ayuntamiento de Mieres velará por el estado de conservación y mantenimiento del Polígono de Loreda. En su caso, y si así se decidiera, la conservación y mantenimiento del Polígono sería asumida por la correspondiente Entidad de Conservación.

### **18.- CESIÓN DEL CONTRATO.**

Los derechos derivados del contrato de compraventa no podrán ser cedidos a terceros por título alguno a no ser que el IDEPA lo autorice expresamente y con carácter previo a la cesión. En todo caso el precio de cesión de los terrenos no podrá superar el importe de adquisición incrementado con los oportunos índices porcentuales que sean de aplicación.

### **19.- RÉGIMEN JURÍDICO**

El régimen del contrato de compraventa de la/s parcela/s se sujetará a lo dispuesto en los artículos 1.445 y concordantes del Código Civil, y demás disposiciones aplicables.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del presente contrato.



Elena Fernández Vázquez  
Dir.<sup>a</sup> ÁREA ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA

## ANEXO

### DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS

**Lote denominado ZP1** resultante de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo, en forma rectangular, ocupa una extensión superficial de 1.723,39 m<sup>2</sup>. Su destino previsto es a mediana industria. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: al NORTE, Zona Verde ZV1, resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo; al ESTE, con el lote edificatorio ZP2 resultado de la ordenación establecida por el citado Plan Especial de Loredo; y al SUR y OESTE, con viario y acera resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo y al OESTE, con zona verde de sistema general (ZV1) resultado de la ordenación establecida en el citado Plan Especial de Loredo. N° de finca 75734. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mieres Tomo 997, Libro 875, Folio 162.

**Lote denominado ZP2** resultante de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo, en forma rectangular, ocupa una extensión superficial de 1.357,23 m<sup>2</sup>. Su destino previsto es a pequeña industria. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: al NORTE, Zona Verde ZV1, resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo; al ESTE, con el lote edificatorio ZP3 resultado de la ordenación establecida por el citado Plan Especial de Loredo; al SUR, con viario y acera resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo y al OESTE, con el lote edificatorio ZP1 resultado de la ordenación establecida en el citado Plan Especial de Loredo. N° de finca 75735. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mieres Tomo 997, Libro 875, Folio 163.

**Lote denominado ZP3** resultante de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo, en forma rectangular, ocupa una extensión superficial de 1.166,45 m<sup>2</sup>. Su destino previsto es a pequeña industria. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: al NORTE, Zona Verde ZV1, resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo; al ESTE, con el lote edificatorio ZP4 resultado de la ordenación establecida por el citado Plan Especial de Loredo; al SUR, con viario y acera resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo y al OESTE, con el lote edificatorio ZP2 resultado de la ordenación establecida en el citado Plan Especial de Loredo. N° de finca 75736. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mieres Tomo 997, Libro 875, Folio 164.

**Lote denominado ZP4** resultante de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo, en forma rectangular, ocupa una extensión superficial de 929,83 m<sup>2</sup>. Su destino previsto es a pequeña industria. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: al NORTE, Zona Verde ZV1, resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo; al ESTE, con zona verde ZV1 y viario y acera resultado de la ordenación establecida por el citado Plan Especial de Loredo; al SUR, con viario y acera resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo y al OESTE, con el lote edificatorio ZP3 resultado de la ordenación

establecida en el citado Plan Especial de Loredo. N° de finca 75737. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mieres Tomo 997, Libro 875, Folio 165.

**Lote denominado ZP5** resultante de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo, en forma rectangular, ocupa una extensión superficial de 998,25 m<sup>2</sup>. Su destino previsto es a pequeña industria. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, edificabilidad, tipología de la edificación, condiciones de retranqueo, etc. son las establecidas en la referida ordenación. Linda: al NORTE, con viario y acera resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo; al ESTE, con zona verde ZV1 resultado de la ordenación establecida por el citado Plan Especial de Loredo; al SUR, con zona verde ZV1 resultado de la ordenación establecida por el Plan Especial de Loredo y al OESTE, con zona dedicada a equipamientos resultado de la ordenación establecida en el citado Plan Especial de Loredo. N° de finca 75738. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mieres Tomo 997, Libro 875, Folio 166.