



Paseo de la Castellana, 91
28046 Madrid
Tel. 91 556 50 15
Fax: 91 556 69 89
www.sepes.es

DON GASPAR ECHEVERRÍA SUMMERS, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO

CERTIFICA: Que el Consejo de Administración de esta Entidad, en sesión celebrada el día ocho de noviembre de dos mil trece, ha adoptado el siguiente acuerdo:

"Aprobar las Normas de Comercialización de SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO, dejando sin efecto, desde el momento de su entrada en vigor, cuantos acuerdos se hubieran podido adoptar hasta la fecha, en relación a las condiciones y normas de comercialización de bienes y derechos de la Entidad"

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado, con el Visto Bueno del Presidente, Don Rafael Catalá Polo, en Madrid, a ocho de noviembre de dos mil trece

Vº Bº
EL PRESIDENTE





Paseo de la Castellana, 91
28046 Madrid
Tel. 91 556 50 15
Fax: 91 556 69 89
www.sepes.es

NORMAS DE COMERCIALIZACIÓN DE SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INDICE

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

II.- PATRIMONIO DE SEPES

III.- REGIMEN PATRIMONIAL

IV.- AMBITO DE APLICACIÓN

V.- PRINCIPIOS RELATIVOS A LOS BIENES Y DERECHOS PATRIMONIALES DE SEPES

VI.- DISPOSICIONES GENERALES

- Régimen jurídico de los negocios patrimoniales
- Libertad de pactos
- Competencia
- Formalización
- Tasaciones periciales e informes técnicos
- Jurisdicción

VII.- SISTEMAS DE ENAJENACIÓN

- Subasta
- Concurso
- Adjudicación Directa



VIII.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE ENAJENACIÓN

- 1.- Inicio del expediente de comercialización
 - Trámites previos
 - Enajenación de inmuebles litigiosos
 - Expediente de comercialización
 - Pliego de condiciones de venta

- 2.- Autorización de la comercialización y aprobación de precios y condiciones

- 3.- Licitación y adjudicación de los bienes
 - Licitación
 - a.- publicidad
 - b.- suspensión de licitaciones
 - c.- Plazo de presentación de ofertas
 - d.- Lugar de presentación de ofertas

 - Valoración de ofertas y Adjudicación

- 4.- Formalización

- 5.- Perfeccionamiento

IX.- PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE ENAJENACIÓN

X.- ARRENDAMIENTO DE BIENES

XI.- DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ENTRADA EN VIGOR

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

RÉGIMEN TRANSITORIO

ANEXO I.- CONDICIONES GENERALES

Condiciones Generales de Venta

Condiciones Generales de Arrendamiento

Condiciones Generales de Derechos de Opción de Compra



I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, se procedió a la constitución de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y a la aprobación de su Estatuto, adaptándose así a las exigencias de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, y subrogándose en todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (en anagrama S.E.P.E.S.).

Desde entonces, este organismo público goza de personalidad jurídica pública, propia y diferenciada de la del Estado, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento y desarrollo de sus fines, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión.

Los actos de la Entidad se rigen por el derecho privado, excepto en lo relativo a la formación de la voluntad de sus órganos y en los aspectos específicamente regulados para las entidades públicas empresariales en la Ley 6/1997, de 14 abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, en la legislación presupuestaria en vigor y en su Estatuto.

La Entidad ejerce sus funciones con autonomía de gestión, estando sujeta su actuación al derecho privado y a los buenos usos comerciales, sin más excepciones que las que resulten de las disposiciones legales o reglamentarias en vigor, lo cual le otorga una mayor capacidad de maniobra y agilidad, que le permite afrontar proyectos e iniciativas, con el máximo nivel de eficacia que se le exige a cualquier operador que concurre en el mercado privado, pero asumiendo los controles y los principios que rigen la actividad pública de igualdad, publicidad, concurrencia, transparencia, control presupuestario y eficiencia de recursos.

Constituye el objeto de la Entidad:

1. Promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.

2. Adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
3. Ejecución de planes y proyectos de urbanización, creación y ejecución de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.
4. Realización de las actuaciones que, en materia de su objeto social, le encomienden las Administraciones públicas de cualquier tipo e incluso las que conviniera con la iniciativa privada.
5. Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de edificaciones de cualquier uso.
6. Participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

En el desarrollo de sus fines, SEPES podrá llevar a cabo cuantas actuaciones estime convenientes en los aspectos de estudios, redacción de proyectos y planes, ejecución de obras, adquisición, comercialización, permuta y enajenación a título oneroso de suelo y equipamiento, constitución de derechos reales y gravámenes sobre sus bienes, gestión y explotación de obras y servicios y cualesquiera otras que estime necesarias, sin otros límites que los establecidos por el ordenamiento jurídico.

Como consecuencia de la Auditoría Operativa correspondiente a los ejercicios 2.007 a 2.011, realizada por la Intervención General de la Administración del Estado, que fue remitida el 25 de julio de 2.012, se puso de manifiesto por dicho órgano interventor una serie de carencias y debilidades en los procesos de comercialización de la Entidad, que afectaban no sólo al control interno y financiero, sino a la comunicación existente entre los diferentes departamentos de SEPES que intervienen en el proceso de Comercialización.

Así pues, entre las cuestiones más relevantes planteadas, la Auditoría ponía de manifiesto la inexistencia de una normativa interna que regulase la existencia de registros, la



determinación de competencias, la regulación de los procedimientos de venta que no sólo permitan garantizar unos adecuados controles internos sino que garanticen en todo caso los principios esenciales, de igualdad, publicidad y concurrencia que deben prevalecer en cualquier actuación de un organismo público como SEPES.

Con el fin de atender las consideraciones planteadas por ese órgano interventor, se ha procedido a la elaboración de las presentes Normas de Comercialización, con el objeto de dotar a la Entidad de una normativa interna adecuada y suficiente para definir los procesos de venta y arrendamiento de los bienes que conforman el patrimonio de SEPES, así como para garantizar la publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la enajenación de estos bienes.

II.- PATRIMONIO DE SEPES

El patrimonio de la Entidad está integrado, además de por sus bienes y derechos propios, por aquellos bienes de titularidad estatal cuya adscripción se hubiere acordado a favor de SEPES, conforme a lo establecido en el artículo 6, apartados 1 y 2, del Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, o que se le adscriban en el futuro, por cualquier persona o Entidad.

Además, a SEPES podrán adscribirse bienes inmuebles para el cumplimiento específico de sus fines propios.

Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley 31/1991, de 30 de diciembre, el aprovechamiento urbanístico que pudiera corresponder al Estado respecto del terreno afectado por las actuaciones del Estado en carreteras y demás obras públicas a cargo del Ministerio de Fomento, así como el suelo desafectado del uso previo de dichas obras públicas, también se transferirá a la Entidad Pública Empresarial SEPES, adscribiéndose a su patrimonio para el cumplimiento de sus fines propios.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

De conformidad con lo establecido en el estatuto de la Entidad, SEPES tendrá, para el cumplimiento y ejecución de sus fines, un patrimonio propio, distinto del de la Administración General del Estado, integrado por el conjunto de los bienes, obligaciones y derechos de que sea titular.

SEPES formará y mantendrá actualizado un inventario de la totalidad de sus bienes y derechos que constituyan su patrimonio, así como los que le hayan sido adscritos para el cumplimiento de sus fines, con la única excepción de los de carácter fungible.

El inventario se revisará, en su caso, anualmente, con referencia al 31 de diciembre de cada año, y se someterá a la aprobación del Consejo de Administración. De acuerdo con lo previsto en el artículo 56.4 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, anualmente se remitirá a la Dirección General de Patrimonio del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el inventario de bienes inmuebles y derechos de la Entidad.

A los efectos de las presentes normas de comercialización se debe establecer la siguiente tipología del patrimonio conforme al inventario aprobado de la Entidad:

- Suelo rústico
- Suelo urbano: (incluyendo Parcelas y equipamientos lucrativos).
 - Industrial
 - Residencial
 - Logístico
 - Terciario
- Edificaciones:
 - Naves
 - Viviendas (Viviendas y garajes)
 - Otras construcciones (locales comerciales, etc)
- Aprovechamientos Urbanísticos



III.- REGIMEN PATRIMONIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.1 del Estatuto de SEPES, el régimen patrimonial de la Entidad, será el establecido en el artículo 56 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, donde se remite expresamente a la legislación en materia de Patrimonio de las Administraciones Públicas. En este sentido la Ley 33/2.003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece expresamente en su disposición adicional vigésima que *"El régimen patrimonial de la Entidad pública empresarial del suelo (SEPES) se regirá por lo establecido en sus normas de creación o de organización y funcionamiento. En lo no previsto en ellas será de aplicación lo dispuesto en esta Ley."*

Por su parte el artículo 25 del Estatuto de la Entidad, en virtud del cual se regula las facultades de disposición, establece que SEPES tendrá la libre disposición de los bienes y derechos de cualquier clase de los que sea titular, correspondiendo al Consejo de Administración la plena competencia para acordar su adquisición, uso, arrendamiento, permuta y enajenación por cualquier modo o título.

Asimismo entre las competencias atribuidas al Consejo de Administración, se debe señalar que conforme tiene establecido en el artículo 11.1.12 del Estatuto, le corresponde en exclusiva la facultad de aprobar los precios y condiciones de enajenación de los terrenos de la Entidad, urbanizados o no.

Igualmente, el Estatuto de SEPES establece que dicho Consejo actuará como órgano de contratación de la Entidad, aprobando los acuerdos, pactos y convenios y celebrando los contratos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de la Entidad, incluidos los referentes a la adquisición o enajenación de inmuebles, constitución de derechos reales y suscripción de arrendamientos, así como resolver sobre toda clase de negocios y operaciones permitidas a la Entidad por la Ley y por su Estatuto. Esta última

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

facultad estatutaria se encuentra delegada en el Presidente y en la Dirección General por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 11 de octubre de 1.999 hasta el límite máximo permitido en el artículo 12.3 del Estatuto, que a fecha de la elaboración de las presentes Normas de Comercialización asciende a la cantidad de 805.764,83 €.

Dicha cantidad que se encuentra referida al año de entrada en vigor de las presentes Normas, se deberá actualizar para ejercicios sucesivos en función del Índice General de Precios al Consumo Anual, conforme tiene establecido el Estatuto de la Entidad

IV.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto del presente documento es la regulación de los procedimientos para la comercialización y explotación de los bienes patrimoniales de SEPES, tanto de los adquiridos como consecuencia del ejercicio de su actividad, como de aquellos que hubieran podido ser adscritos para el cumplimiento efectivo de sus fines.

Estas normas no serán de aplicación a los mutuos acuerdos que, de conformidad con la legislación y normas aplicables, puedan alcanzarse en el seno de los expedientes de expropiación forzosa de bienes que SEPES tenga que soportar como consecuencia de la actividad de otras administraciones; ni tampoco serán de aplicación para el pago de cuotas de urbanización que, en su caso, pudieran realizarse en especie mediante la aportación de terrenos en juntas de compensación, reparcelaciones, etc, cuando la legislación aplicable admita tales modalidades.

V.- PRINCIPIOS RELATIVOS A LOS BIENES Y DERECHOS PATRIMONIALES DE SEPES

La gestión, administración y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales de SEPES se ajustarán a los siguientes principios:

- a. Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.
- b. Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.
- c. Eficiencia y economía en su gestión.
- d. Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
- e. Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.

VI.- DISPOSICIONES GENERALES.

Régimen jurídico de los negocios patrimoniales:

Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos de venta o explotación que afecten a bienes y derechos patrimoniales de SEPES, se regirán por las presentes normas de comercialización, y en lo no previsto en estas normas, por la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas o de arrendamientos que pudiera resultar de aplicación, todo ello sin perjuicio de las competencias específicas que ostenta el órgano de administración de la Entidad.

La enajenación de los bienes y derechos de SEPES podrá efectuarse en virtud de cualquier negocio jurídico traslativo, típico o atípico, de carácter oneroso.

Libertad de pactos:

Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. SEPES podrá, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Competencia:

De conformidad con lo establecido en el estatuto de SEPES, el órgano competente para aprobar o modificar el precio y condiciones de venta o arrendamiento así como la enajenación de los bienes inmuebles de la Entidad, será el Consejo de Administración. La incoación y tramitación del expediente corresponderá a la Dirección Comercial, quien deberá remitir propuesta motivada a la Dirección General, a fin de que, si procede, lo eleve a dicho órgano de administración. En aquellos supuestos en los que el objeto sea el arrendamiento o la explotación de terrenos rústicos (no urbanizados), será la Dirección de Producción la encargada de la incoación y tramitación del correspondiente expediente en los términos señalados.

A los efectos de lo establecido en el artículo 27.2 de del Estatuto de SEPES en relación con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Fomento de 14 de octubre de 1999, la celebración de contratos de cuantía superior a 17.905.885,16 €, necesitarán la autorización previa del titular del Ministerio de Fomento. Dicha cantidad que se encuentra referida al año de entrada en vigor de las presentes Normas, y deberá ser actualizada para ejercicios sucesivos en función del Índice General de Precios al Consumo Anual, conforme viene establecido en el Estatuto de la Entidad.

Todo ello sin perjuicio del resto de autorizaciones de carácter legal o reglamentario que pudieran resultar de aplicación para la tramitación de los expedientes de venta o arrendamiento de bienes inmuebles propiedad de SEPES.

Formalización:

Los negocios jurídicos de enajenación de bienes inmuebles y constitución de derechos reales se formalizarán en escritura pública. Los arrendamientos y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles, podrán elevarse a público a instancia de cualquiera de las partes, sufragando los gastos de este otorgamiento la parte que lo solicite.

Tasaciones periciales e informes técnicos:

Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en estas Normas deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico de la Entidad, o mediante contratación externa de empresa o técnico especializado cuando existan razones debidamente justificadas, que deberán incorporarse al expediente correspondiente.

En todo caso, las tasaciones periciales y los informes técnicos de valoración requeridos para la determinación del precio de venta de inmuebles deberán aportarse por la Dirección Comercial, junto con la propuesta de aprobación de precios y condiciones de venta.

La tasación deberá ser aprobada por el Director Comercial. Cuando en un expediente constaren tasaciones discrepantes, la aprobación recaerá sobre la que motivadamente se considere más ajustada al valor del bien.

En aquellos supuestos en los que sean objeto de valoración aprovechamientos o arrendamientos rústicos, la aprobación y tramitación de la Tasación deberá ser realizada por el Director de Producción.

Las tasaciones tendrán un plazo máximo de validez de dos años, contado desde su aprobación. De forma motivada, podrá modificarse la tasación cuando ésta no justifique adecuadamente la valoración de algunos elementos determinantes, cuando razones de especial idoneidad del inmueble le otorguen un valor para SEPES distinto del valor de mercado, o cuando concurran hechos o circunstancias no apreciados en la tasación.

Jurisdicción

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos de venta o arrendamiento de inmuebles propiedad de SEPES.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

VII.- SISTEMAS DE ENAJENACIÓN

La enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa.

CONCURSO

Para la enajenación de los bienes propiedad de SEPES, se utilizará con carácter general el sistema de enajenación mediante concurso.

La adjudicación a través de la modalidad de concurso se efectuará a favor de quien presente la oferta más ventajosa, atendiendo en todo caso, a las condiciones aprobadas por el Consejo de Administración de la Entidad.

SUBASTA

La subasta podrá celebrarse al alza o a la baja, y, en su caso, con presentación de posturas en sobre cerrado. La modalidad de la subasta se determinará atendiendo a las circunstancias de la enajenación, y la adjudicación se efectuará a favor de quien presente la oferta económica más ventajosa.

ADJUDICACIÓN DIRECTA

El Sistema de Adjudicación Directa sólo tendrá cabida en aquellos supuestos expresamente tasados en las presentes normas de comercialización.

Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

- 1.- Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.



A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.

2.- Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública.

3.- Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos 1) y 2).

4.- Cuando hubiera quedado desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de dos años desde la celebración de los mismos, y el precio determinado en el informe de valoración que sirvió como base para la citada licitación, estuviera vigente. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación que resultó fallida.

5.- Cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

6.- Cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectúe a un propietario colindante.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

7.- Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

8.- Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal o que hubiera sido concedido por SEPES en el proceso de compra de suelo de alguna actuación.

9.- Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

10.- En los casos de arrendamiento o explotación de terrenos rústicos, cuando las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda o la singularidad de la operación lo hicieren aconsejable, y siempre que el cómputo de las rentas que se fueran a satisfacer durante la duración del contrato no supere los 30.000 euros.

Cuando varios interesados se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación directa, se resolverá la misma atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto, y en su defecto, atendiendo a la propuesta más ventajosa para SEPES.

Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir el ingreso de un 5 por 100 del valor de enajenación de los bienes en concepto de fianza. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de enajenación.



VIII.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE ENAJENACIÓN

1.- INICIO DEL EXPEDIENTE DE COMERCIALIZACIÓN

El expediente de enajenación de bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio de SEPES será instruido por la Dirección Comercial, a través de sus diferentes Divisiones, y se iniciará o bien de oficio, o bien una vez se haya comunicado la disposición del bien para ser enajenado, o en su caso, a solicitud de parte interesada en la adquisición del bien.

Trámites previos a la enajenación:

Antes de la enajenación del inmueble se procederá a depurar por la División encargada de la gestión y defensa del Patrimonio de SEPES, la situación física, jurídica y urbanística del mismo, realizando cuantas actuaciones se consideren precisas para su correcta comercialización, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si todavía no lo estuviese.

No obstante, podrán venderse sin sujeción a lo dispuesto en el apartado anterior bienes a segregar de otros de titularidad de SEPES, o en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes, o en proceso de urbanización sin haber obtenido la condición de solar, siempre que estas circunstancias se pongan en conocimiento del adquirente y sean aceptadas por éste.

Enajenación de inmuebles litigiosos:

Podrán enajenarse bienes litigiosos del patrimonio de SEPES siempre que en la venta se observen las siguientes condiciones:

- a. En el caso de venta por concurso o por subasta, en el pliego de bases se hará mención expresa y detallada del objeto, partes y referencia del litigio concreto que afecta al bien y deberá preverse la plena asunción, por quien resulta adjudicatario, de los riesgos y consecuencias que se deriven del litigio.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- b. En los supuestos legalmente previstos de venta directa deberá constar en el expediente documentación acreditativa de que el adquirente conoce el objeto y el alcance del litigio y que conoce y asume las consecuencias y riesgos derivados de tal litigio.

En ambos casos, la asunción por el adquirente de las consecuencias y riesgos derivados del litigio figurará necesariamente en la escritura pública en que se formalice la enajenación.

Si el litigio se plantease una vez iniciado el procedimiento de enajenación y éste se encontrase en una fase en la que no fuera posible el cumplimiento de lo establecido en los apartados anteriores, se retrotraerán las actuaciones hasta la fase que permita el cumplimiento de lo indicado.

El bien se considerará litigioso desde que el órgano competente para la enajenación tenga constancia formal del ejercicio, ante la jurisdicción que proceda, de la acción correspondiente y de su contenido.

Expediente de comercialización:

Para el inicio de la comercialización de los bienes y derechos de SEPES, se elaborará el correspondiente expediente, que deberá contar en todo caso con la siguiente información:

- 1.- Informe de la División encargada de la gestión y defensa del Patrimonio de SEPES sobre la situación física, jurídica y urbanística del inmueble.
- 2.- Si el expediente se incoase para la comercialización de toda una actuación urbanística, se deberá recabar de la Dirección de Producción el correspondiente Informe relativo al estado de las obras, así como de los servicios presentes o futuros, así como cualquier circunstancia que se considere relevante para la comercialización de los bienes, incorporando, en su caso, el Acta de recepción de las obras.



Dicho informe podrá recabarse igualmente en caso de que el objeto de comercialización sea una parcela o un lote de parcelas.

3.- La Dirección Comercial de SEPES informará a la Dirección Financiera con carácter previo a la autorización de la comercialización de actuaciones o parcelas, de todos los datos económicos que se contengan en la propuesta, incluida la estimación del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía), con el fin de que una vez sea analizada, se emita informe por dicha Dirección Financiera sobre las implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación, acompañando cuadro de costes, que deberá quedar incorporado al expediente.

4.- Igualmente a los efectos de justificar el precio de venta del inmueble, se deberá acompañar Tasación o informe de valoración de la actuación, elaborado por personal de la entidad, o mediante contratación externa de empresa o técnico especializado cuando existan razones debidamente justificadas, que deberán incorporarse al expediente correspondiente.

En el supuesto de que se trate de expedientes de comercialización de parcelas aisladas, bastará con incorporar el informe de valoración de la actuación, si éste estuviera vigente conforme al plazo establecido en las disposiciones generales de las presentes Normas de Comercialización.

En caso contrario, resultará preceptiva la incorporación de una Tasación o informe de valoraciones a los efectos de actualizar el precio de la parcela o de la actuación.

5.- Cuando el contrato origine gastos para SEPES, deberá constar en el expediente el certificado de existencia de crédito emitido por la Dirección Financiera o documento que legalmente le sustituya.

6.- El expediente de comercialización, deberá contener igualmente el pliego de condiciones de venta.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los expedientes de enajenación, permuta o arrendamiento de bienes demaniales del Patrimonio de SEPES podrán tramitarse aún cuando los bienes se mantengan afectados a un uso o a un servicio público durante la instrucción del mismo, siempre que se proceda a su desafectación antes de dictar la resolución o acto aprobatorio de la correspondiente operación patrimonial.

Pliegos de condiciones de venta:

Las condiciones de enajenación deberán quedar definidas en el Pliego de venta que se elabore al efecto, el cual deberá ser aprobado por el órgano de contratación, previo informe favorable de los Servicios jurídicos.

En todo caso los pliegos deberán reflejar la situación física, jurídica, urbanística y registral del bien objeto de la venta, conforme a los términos expresados en el Informe patrimonial obtenido al efecto.

Asimismo, con el fin de agilizar el proceso de comercialización, se podrán aprobar pliegos tipo de carácter general o atendiendo a la tipología del uso del inmueble. La tramitación del mismo deberá ser aprobada por el órgano de contratación y contar con el informe favorable de los Servicios Jurídicos. Una vez aprobado, podrán ser utilizados en cualquier licitación que se adecue a su objeto.

En aquellas licitaciones en las que se utilice un pliego tipo, se deberá hacer mención expresa a dicha circunstancia en las propuestas elaboradas por la Dirección comercial, incorporando al expediente junto con el pliego tipo, copia del informe favorable de los servicios jurídicos al mismo.



2.- AUTORIZACIÓN DE LA COMERCIALIZACIÓN Y APROBACIÓN DE PRECIO Y CONDICIONES

De conformidad con lo establecido en el Estatuto de SEPES, el Consejo de Administración de la Entidad, ostenta en exclusiva la facultad de autorizar y aprobar los precios y condiciones de enajenación de los terrenos y edificaciones de la Entidad, urbanizados o no. Dicha competencia debe hacerse extensiva a cualquier modificación de los mismos, o de revisión, en los supuestos en los que se encuentre debidamente justificado.

En todo caso, las propuestas de autorización de comercialización y aprobación de precios y condiciones deberán contar con el informe favorable de los servicios jurídicos de la Entidad.

Procedimiento:

Una vez completado el expediente de comercialización con los informes recogidos en las presentes Normas, desde la Dirección Comercial, se deberá remitir propuesta motivada a la Dirección General, a fin de que, si lo considera oportuno, lo eleve al Consejo de Administración, para la aprobación de los precios de venta, y en su caso, de cuantas condiciones se considerasen oportunas, siempre que pudieran conllevar alguna modificación respecto a las Condiciones Generales de Venta que se encontrasen vigentes y pudieran resultar de aplicación.

Dicha propuesta debidamente motivada, deberá acompañar copia del expediente de comercialización, junto con la justificación de la forma de enajenación, cuando se utilizara un sistema distinto al de concurso.

De igual forma, deberá hacer referencia al pliego que regirá la licitación, así como a los criterios que hayan de tenerse en cuenta en la adjudicación, cuando estos fueran distintos a los que se hubieran podido aprobar como Condiciones Generales de Venta.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Para los supuestos en los que no resultara de aplicación un pliego tipo previamente aprobado, o se introdujeran condiciones específicas, se deberá dejar incorporado al expediente, copia del pliego que se pretenda utilizar junto con el informe favorable de los servicios jurídicos.

3.- LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES

Licitación:

Una vez autorizada la comercialización de un bien de SEPES, se procederá a la convocatoria del procedimiento de enajenación conforme al sistema aprobado por el Consejo de Administración de la Entidad.

a.- Publicidad

Con el objetivo de dar cumplimiento efectivo a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia, la publicidad de la convocatoria de todos los procedimientos de venta, arrendamiento o de concesión de derechos de adquisición preferente de bienes de SEPES, se realizará en todo caso a través de anuncios en el portal de internet de la Entidad, www.sepes.es, en donde se deberá contener toda la información relativa a los bienes objeto de comercialización, sin perjuicio de poder utilizar otros medios complementarios tendentes a difundir la información cuando así lo exijan normas específicas o razones de oportunidad lo aconsejen.

Dichos medios complementarios de publicidad de las licitaciones, deberán ser propuestos por la Dirección Comercial a la Dirección General con carácter previo a cada licitación, y deberán contener como mínimo la identificación del bien objeto de comercialización, el procedimiento y sistema de adjudicación, lugar y plazo de presentación de ofertas, así como una remisión expresa al portal de Internet de SEPES, donde se podrá obtener el pliego de condiciones de la licitación así como toda la información correspondiente al bien objeto de comercialización.

En todo caso, se deberá incorporar al expediente de comercial, copia de los anuncios publicados, en el que se haya licitado el bien de referencia.

b.- Suspensión de la Licitación

Sólo podrá efectuarse la suspensión del procedimiento una vez publicado, por acuerdo del Órgano de Contratación de SEPES, cuando se hubieran apreciado circunstancias o hechos acreditados que aconsejen la improcedencia de la venta.

El Órgano de Contratación, a propuesta de la Dirección Comercial y previo informe de los Servicios Jurídicos, acordará la improcedencia de la enajenación, si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración del concurso o la subasta, o la valoración de las proposiciones presentadas, generen derecho alguno para quienes optaron a su compra.

c.- Plazo de presentación de ofertas

El plazo para la presentación de ofertas será como mínimo de 7 días naturales desde la publicación de la licitación, pudiéndose ampliar dicho plazo atendiendo a las circunstancias específicas del bien objeto de la enajenación y del mercado.

Sólo podrá autorizarse la reducción de dicho plazo, cuando por razones de urgencia debidamente justificadas, se aconseje establecer un plazo inferior, siempre que en todo caso se garantice la concurrencia de los licitadores.

d.- Lugar de presentación de ofertas

Las personas o entidades que deseen tomar parte de cualquier licitación deberán presentar sus ofertas en el Registro General de SEPES (Paseo de la Castellana, nº 91, 28046 Madrid), en los términos establecidos en el pliego de condiciones de venta que

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

resulte de aplicación, o en su caso, a través de los medios telemáticos autorizados para cada licitación.

Evaluación de ofertas y Adjudicación

Una vez finalizado del plazo de presentación de ofertas, se procederá de conformidad con los términos establecidos en el pliego de condiciones, a la valoración de las ofertas recibidas.

Para ello, deberá existir una Comisión de Contratación cuya composición será aprobada por la Dirección General y que deberá estar integrada en todo caso por un miembro de los Servicios Jurídicos de la Entidad y un miembro de la Dirección Financiera.

Una vez constituida la Comisión de Contratación, se procederá a la apertura de las ofertas recibidas, y a la valoración de las mismas conforme a los criterios establecidos en el Pliego, levantando Acta del contenido de las reuniones que se pudieran celebrar a tal efecto.

Junto con el Acta, que obligatoriamente deberá incorporarse al expediente comercial, deberán acompañarse todas las ofertas recibidas, así como la justificación y acreditación de aquellos licitadores, que en su caso, hubiesen sido excluidos, por el incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en el pliego.

Valoradas las ofertas, se deberá proceder a elaborar la correspondiente propuesta de adjudicación ante el órgano de contratación para su aprobación, si procede.

Una vez aprobada, se comunicará la adjudicación al licitador conforme a los términos establecidos en el pliego.

En el caso de que la adjudicación resultase fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable al adjudicatario, podrá realizarse la enajenación a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa, siempre que expresamente se hubiera establecido en el pliego de condiciones de venta.

Para el supuesto de que la licitación se hubiera quedado desierta, se podrá proceder a la enajenación directa del bien conforme al procedimiento establecido en las presentes normas de comercialización de la Entidad, debiendo dejar incorporado al expediente en todo caso, las circunstancias que acrediten dicho sistema de adjudicación.

La notificación de la adjudicación al adjudicatario deberá realizarse por medio fehaciente, que acredite la recepción y comunicación del acuerdo, que deberá quedar incorporada al expediente.

De igual forma se procederá a comunicar al resto de licitadores, la puesta a disposición de las fianzas aportadas, a efectos de que puedan proceder a su retirada, debiendo dejar constancia en el expediente de la citada comunicación, que se deberá realizar por medio fehaciente.

Asimismo, se deberá comunicar el resultado de la adjudicación a la Dirección Financiera con el fin de que pueda tomar nota de su razón, sin perjuicio de la remisión posterior de las condiciones contractuales que deberá regir la venta a los efectos de poder realizar las anotaciones contables que procedan.

4.- FORMALIZACIÓN

De conformidad con los términos y plazos establecidos en el pliego de licitación, una vez adjudicado el bien, se deberá proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, y en su caso, de constitución del derecho real de garantía que proceda, cuya copia autorizada con carácter ejecutivo, en la que conste que no se ha expedido otra con anterioridad a tal efecto, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, deberá quedar incorporada al expediente de venta de la parcela.

En los supuestos en los que la forma de pago hubiese sido al contado al otorgamiento de la escritura (100% del precio), bastará con la incorporación de una copia simple.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

5.- PERFECCIONAMIENTO

El perfeccionamiento del contrato, se producirá en todo caso al otorgamiento de la correspondiente escritura pública, momento en el cual se entenderá producida la transmisión y entrega efectiva del bien.

IX.- PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE ENAJENACIÓN PARA LAS CAMPAÑAS DE BONIFICACIÓN

En aquellos supuestos en los que la licitación de un bien, hubiera quedado desierta, estuviese vigente el informe de valoración que sirvió como base para la determinación del precio de venta, y se pretendiera realizar una campaña de bonificación con el fin de incentivar las ventas, el Consejo de Administración podrá aprobar la tramitación de un procedimiento abreviado que se deberá sustanciar conforme a los términos establecidos en el presente capítulo de las Normas.

La tramitación del procedimiento abreviado, deberá incorporar al expediente el acuerdo del Consejo de Administración donde se aprueben las campañas de bonificación de precios que afecten al bien de referencia.

Con el objeto de respetar los principios de publicidad y concurrencia, se procederá a la publicación de la campaña de bonificación en los mismos términos en que se llevó a efecto la licitación originaria, con el fin de dar publicidad a las nuevas condiciones que resultarían de aplicación al bien, incorporando copia de los anuncios en el expediente de ventas correspondiente.

Respecto a la valoración de las ofertas recibidas, adjudicación y formalización, resultará de aplicación lo dispuesto en las presentes Normas para el procedimiento ordinario de



enajenación, en todo aquello que no resulte contrario a los términos de la campaña de bonificación aplicada.

Las campañas de bonificación, deberán establecer en todo caso la justificación que motive su aplicación, el plazo máximo de duración de la campaña, el periodo mínimo de concurrencia para la presentación de ofertas y los criterios de selección de ofertas para el supuesto de que concurrieran varios interesados por una misma parcela.

X.- ARRENDAMIENTO DE BIENES

Para la autorización y aprobación de cualquier contrato de arrendamiento sobre bienes propiedad de SEPES, resultará igualmente de aplicación, lo dispuesto en las presentes Normas para la enajenación, salvo aquellas cuestiones que expresamente se especifiquen en el presente apartado.

De conformidad con lo establecido en los estatutos de SEPES, el órgano competente para aprobar o modificar el precio y condiciones de arrendamiento de bienes inmuebles de la Entidad, será el Consejo de Administración. La incoación y tramitación del expediente corresponderá a la Dirección Comercial, quien deberá remitir propuesta motivada a la Dirección General, a fin de que, si procede, lo eleve a dicho órgano de administración.

Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos a través del sistema de subasta o de adjudicación directa, cuando se cumplieran los supuestos establecidos en las presentes normas.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

De conformidad con los términos establecidos para la enajenación, las propuestas de arrendamiento, deberán acompañar en todo caso informe de valoración o Tasación, e informe de los Servicios Jurídicos de la Entidad.

En todo caso, el expediente de arrendamiento, deberá contener todos aquellos requisitos establecidos para la venta, así como los documentos específicos que pudieran resultar de aplicación por la naturaleza del contrato.

El arrendamiento de suelo rústico, se realizará durante el periodo mínimo indispensable, con el fin de garantizar el cuidado, mantenimiento y conservación de los terrenos adquiridos para el desarrollo de actuaciones urbanísticas, desde el momento de su adquisición hasta la ejecución efectiva de las obras de urbanización.

En aquellas licitaciones en las que el objeto sea el arrendamiento de terrenos rústicos, suelo urbanizable o no finalista, así como cualquier aprovechamiento agrícola, forestal, etc, le resultarán igualmente de aplicación lo dispuesto en las presentes normas de comercialización, si bien las referencias contenidas respecto de las competencias de la Dirección Comercial se deberán entender en todo caso realizadas a la Dirección de Producción por ser el órgano competente para la incoación y tramitación del expediente y de los procedimientos de licitación de este tipo de arrendamientos.



XI.- DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA

SEPES podrá realizar contratos de opción de compra sobre sus bienes inmuebles

Para la autorización y aprobación de cualquier contrato de opción de compra sobre bienes inmuebles propiedad de SEPES, resultará de aplicación lo dispuesto en las presentes Normas para la enajenación, salvo aquellas cuestiones que expresamente se especifiquen en las mismas para las opciones o sean incompatibles con la naturaleza jurídica de la opción, o se determinen en el acuerdo del Consejo de Administración sobre un contrato específico.

De conformidad con lo establecido en el estatuto de SEPES, el órgano competente para aprobar o modificar el precio y condiciones de la opción de compra sobre bienes inmuebles de la Entidad, será el Consejo de Administración. La incoación y tramitación del expediente

corresponderá a la Dirección Comercial, quien deberá remitir propuesta motivada a la Dirección General, con el consiguiente informe favorable de los Servicios Jurídicos de la Entidad, a fin de que, si procede, lo eleve a dicho órgano de administración.

Las opciones de compra se adjudicaran mediante concurso público, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos a través del sistema de subasta o de adjudicación directa.

De conformidad con los términos establecidos para la enajenación, las propuestas de licitación de derechos de Opción de Compra, deberán acompañar en todo caso informe de valoración o Tasación, e informe de los Servicios Jurídicos de la Entidad.

En todo caso, el expediente deberá contener todos aquellos requisitos establecidos para la venta, así como los documentos específicos que pudieran resultar de aplicación por la naturaleza del contrato.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas y sin efecto, cuantas condiciones y normas de comercialización pudieran haber sido aprobadas con anterioridad por el Consejo de Administración.

ENTRADA EN VIGOR

Las presentes Normas y demás documentos que las integran, entrarán en vigor el 1 de enero de 2.014.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Todos aquellos expedientes de comercialización que se encontraran en curso o en proceso de cierre a la entrada en vigor de las presentes normas, cuyo pliego estuviera aprobado por el órgano de contratación, se registrarán por las condiciones que estuvieran vigentes, hasta su formalización.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ANEXO I

CONDICIONES GENERALES



ANEXO I.I

CONDICIONES GENERALES DE VENTA

PRIMERA.- OBJETO Y ALCANCE

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen las ventas de bienes inmuebles de la Entidad, con arreglo a las Normas de Comercialización aprobadas que les resultan de aplicación.

SEGUNDA.- GARANTÍA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN

Para tomar parte en los procedimientos de enajenación mediante concurso o subasta, el licitador deberá prestar una garantía igual al 5 % del precio base de licitación (Impuestos indirectos excluidos).

Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir el ingreso de un 5 por 100 del valor de enajenación de los bienes en concepto de fianza. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de enajenación.

Dicha garantía quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones del licitador y en su caso del adjudicatario, siendo devuelta a los no adjudicatarios, en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación. A quienes resulten adjudicatarios se les devolverá el aval o el seguro de caución toda vez acrediten el cumplimiento de las obligaciones, siendo, en caso de haberse satisfecho mediante ingreso, deducida del precio de compraventa a la formalización de la escritura pública.

La retirada de la oferta por el licitador, con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará a SEPES a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Dicha cantidad podrá constituirse a elección del licitador:

- Mediante ingreso en la cuenta bancaria que se designe al efecto en el Pliego de condiciones de venta, a nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.
- Mediante aval otorgado por un Banco, Caja de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, que deberá constituirse según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de venta.
- Mediante certificado del contrato de Seguro de Caución con Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de venta

TERCERA.- ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES

Los Pliegos de Condiciones de ventas deberán requerir en todo caso la documentación necesaria acreditativa de la capacidad y, en su caso, solvencia, de los licitadores que presenten sus solicitudes.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incurso en prohibición para contratar de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

Asimismo, los pliegos podrán requerir la aportación de una memoria del proyecto a desarrollar, que deberá en todo caso hacer referencia a la actividad a la que va a destinarse el bien, la inversión prevista y al nº de puestos de trabajo, directos o indirectos, que previsiblemente generará su implantación.



En los supuestos de adjudicación directa, se deberá requerir, cuando proceda, la documentación acreditativa de la capacidad jurídica y de obrar, así como la acreditativa del supuesto objetivo que hubiera motivado la aplicación de dicho sistema de adjudicación.

CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

En las licitaciones mediante el sistema de adjudicación de subasta o licitación al alza, el único criterio de valoración será el precio, estableciéndose en todo caso el sistema de pago al contado, y resultando adjudicatario el licitador que oferte el precio más alto, que en ningún caso podrá ser inferior al precio base de licitación.

En las licitaciones con sistema de adjudicación mediante concurso, se deberá valorar en todo caso el precio ofertado y la forma de pago ofertada, recayendo la adjudicación en el licitador que, en su conjunto, realice la proposición más ventajosa, pudiéndose incorporar otros criterios de valoración que necesariamente deberán ser aprobados por el órgano de contratación.

Atendiendo a las circunstancias concurrentes que afectan a SEPES la valoración de las ofertas se realizarán de forma prioritaria atendiendo al sistema de pago, siendo valoradas en primer lugar las ofertas que se acojan a la modalidad de pago al contado, entrando a valorar entre estas, el precio mayor ofertado.

Las ofertas que se acojan a la modalidad de pago aplazado sólo serán objeto de valoración en caso de que no se haya presentado ninguna oferta de pago al contado o cuando la presentada hubiera sido excluida.

En relación con las ofertas de pago aplazado, el pliego deberá contener los documentos que se consideren necesarios para analizar la solvencia del licitador y la valoración de la oferta. En este sentido, para la valoración de la oferta presentada, se aplicará una fórmula que combine criterios relativos a la oferta económica, el período de aplazamiento, la cantidad aplazada y la periodicidad de la cuota, ponderando favorablemente la mayor oferta económica, el menor período de aplazamiento, la menor cantidad aplazada y el mayor número de pagos a realizar durante el año.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Cuando resultare de aplicación el sistema de adjudicación directa, y varios interesados se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación, se resolverá la misma motivadamente, atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto, y en su defecto, atendiendo a la propuesta más ventajosa para SEPES

QUINTA.- FORMAS DE PAGO.

Los Pliegos de Condiciones de venta deberán determinar la forma de pago aplicable al tipo de licitación, y deberán ajustarse a alguna de las siguientes modalidades:

- 1) Pago contado: El adjudicatario deberá satisfacer la totalidad del precio de adjudicación incrementado con el impuesto que legalmente corresponda, a la formalización de la escritura pública de compraventa.
- 2) Pago aplazado: A la formalización de la escritura pública de compraventa y constitución de garantía, el adjudicatario deberá satisfacer la cantidad no aplazada y la totalidad del impuesto que corresponda al precio de adjudicación.

Las ofertas que se acojan a la modalidad de pago aplazado, en caso de admitirse, sólo serán objeto de valoración cuando no se hubiese presentado ninguna oferta de pago al contado o cuando la presentada hubiera sido excluida y siempre que superen los requisitos de solvencia establecidos en el pliego.

Para la valoración de las ofertas, se aplicará una fórmula que combine criterios relativos a la oferta económica, el período de aplazamiento, la cantidad aplazada y la periodicidad de la cuota, ponderando favorablemente la mayor oferta económica, el menor período de aplazamiento, la menor cantidad aplazada y el mayor número de pagos a realizar durante el año.

Resultará adjudicataria la oferta que obtenga la mayor valoración tras la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$V = C_0 + C * \frac{1 - (1 + i_k)^{-n*k}}{i_k}$$

donde,

V= Valoración de la oferta

C_0 = cantidad a pagar al contado a la formalización de la escritura pública (IVA EXCLUIDO)

C= importe de cada una de las cuotas (principal sin intereses) en las que resulta el pago aplazado (cantidad de principal aplazada entre el número de cuotas)

n= número de años aplazados

k= número de pagos efectuados en un año (por ejemplo K=4 para pagos trimestrales)

i= Tipo de interés efectivo anual, que será del 20%

i_k = Tipo de interés equivalente al período de pago. $i_k = (1 + i)^{1/k} - 1$

Nota: El tipo de interés anual utilizado (20%) es el tipo de interés tomado como referencia para esta fórmula de valoración de las ofertas presentadas, distinto del tipo de interés que se aplicará a las operaciones que se acojan a la opción de pago aplazado (6% nominal).

5.1.- condiciones del pago aplazado:

5.1.1.- Cantidad aplazada: Con carácter general, la cantidad aplazada no podrá ser superior al 75% del precio de adjudicación, salvo en procedimientos y supuestos especiales debidamente motivados en el expediente correspondiente.

5.1.2.- Periodo máximo de aplazamiento: 10 años.

5.1.3.- Cuotas de amortización: Constantes.

5.1.4.- Periodicidad de los vencimientos: Mensuales, trimestrales o semestrales.

5.1.5.- Cancelación parcial: Podrá realizarse la cancelación parcial sin gastos ni penalizaciones, reduciéndose la cuantía de las cuotas pendientes de pago.

5.1.6.- Cancelación total anticipada: La parte compradora queda facultada para, en cualquier momento, anticipar el pago de la totalidad del precio aplazado con deducción de los intereses correspondientes al período de tiempo en que anticipe el pago.

5.1.7.- Tipo de interés nominal aplicable: 6%

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- Cuotas de amortización mensuales: TAE 6,17 %.
- Cuotas de amortización trimestrales: TAE 6,14 %.
- Cuotas de amortización semestrales: TAE 6,09 %.

5.1.8.- Tipo de interés de demora: Será el que resulte de aplicar el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

5.1.9.- 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.

5.1.10.- Garantías: El pago de la cantidad aplazada deberá garantizarse mediante la constitución de hipoteca a favor de SEPES, con arreglo a las condiciones establecidas en las presentes condiciones.

5.2.- Condiciones de la Garantía Hipotecaria

La hipoteca se constituirá a favor de SEPES sobre el objeto de la venta para asegurar el pago de las cantidades aplazadas, así como de los intereses de demora de tres años al tipo vigente en el momento de la formalización de la hipoteca, según lo establecido por el art. 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y de un 20 por 100 más del primer concepto para costas y gastos.

La hipoteca constituida se extiende a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, incluso a los nuevos edificios que se construyan en la finca vendida.

SEPES podrá dar por vencida la totalidad de la deuda, exigiendo su total importe y ejecutando la hipoteca:

- Por falta de pago a su vencimiento de tres plazos mensuales, o un número de cuotas que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.



- Por falta de pago de una anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o de cualesquiera otros impuestos y arbitrios que graven la finca, pudiendo la Entidad vendedora, si lo estima conveniente, suplir las omisiones en que la parte deudora incurra por tales conceptos, de lo que podrá resarcirse con cargo a la cantidad fijada para costas y gastos.
- Por realizar el dueño de la finca hipotecada cualquiera de los actos que den lugar el ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 117 de la Ley Hipotecaria.
- Por sufrir la finca hipotecada una depreciación del cuarenta por ciento de su valor, salvo que el deudor amplíe la garantía sobre otros bienes en la medida necesaria.
- Por ser declarada la compradora en concurso de acreedores.

SEPES podrá utilizar el procedimiento judicial establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil o el extrajudicial regulado en la Ley Hipotecaria y en su reglamento a cuyo efecto:

- a) Fijan como domicilio del hipotecante: (el de la comparecencia o intervención de la escritura pública de compraventa u otro a elección del deudor hipotecario).
- b) SEPES queda facultada para ejercitar todas las acciones que le concede la Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley y Reglamento hipotecarios referentes a la hipoteca.
- c) Señalan como valor de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta, el del 174 por 100 de lo aplazado.

Serán de cuenta del deudor hipotecario, los gastos de constitución e inscripción de hipoteca, y los derivados de la expedición de una primera copia para SEPES. La parte compradora se obligará a entregar a SEPES dicha primera copia inscrita en el Registro de la Propiedad. Así mismo, serán de su cuenta los honorarios, impuestos y demás gastos que se ocasionen en su día por la carta de pago y cancelación de la hipoteca ante el Notario que designe la Sociedad acreedora, los judiciales y extrajudiciales a que diere lugar el incumplimiento y

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

mora del deudor hipotecario, comprendiendo entre ellos las costas, honorarios y derechos de Letrado y Procurador, sea cual fuere el procedimiento que elija en defensa de sus derechos.

La parte compradora deberá facultar formal e irrevocablemente a SEPES para realizar los trámites necesarios para llevar a cabo la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad, así como de los documentos previos y complementarios que fueren precisos en orden a la inscripción, a través de la Gestoría Administrativa que SEPES designe, siendo por cuenta y cargo de la parte compradora todos los gastos, honorarios y tributos que se ocasionen o devenguen por dicho motivo, a cuyo efecto deberá realizar la oportuna provisión de fondos en la gestoría designada. Si no la efectuase, SEPES estará facultada para realizarla en sustitución de la parte compradora y por cuenta de ésta, quedando garantizada la cantidad a que ascienda dentro de la estipulada para costas y gastos en cuanto tenga rango preferente sobre la hipoteca formalizada.

SEXTA.- ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Una vez notificada la selección y adjudicación al Licitador adjudicatario se procederá a la formalización de la escritura pública de compraventa, en los términos y condiciones aprobados por SEPES.

Si el Licitador adjudicatario, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización de la compraventa, o acudiendo no aceptare, o aceptando, no abonase, el precio aprobado, SEPES podrá: (i) exigir el cumplimiento; o (ii) dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan sólo notificarlo al Licitador adjudicatario.

En caso de que optara por dejar sin efecto la selección y adjudicación de la oferta, SEPES podrá optar por convocar una nueva licitación, adjudicárselo a la siguiente oferta mejor valorada en los términos establecidos en las Normas de Comercialización o declarar desierto la licitación, respecto de los bienes que hubieran sido objeto de dicha oferta.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a incautar la garantía presentada por el adjudicatario en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.



SÉPTIMA.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El contrato de compraventa se perfeccionará con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

OCTAVA.- TRANSMISIÓN

La transmisión del bien se verificará a la formalización de la escritura pública como cuerpo cierto en la situación y estado de cargas indicado en el pliego de condiciones.

NOVENA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

Para los supuestos de que la adquisición del inmueble se hubiese producido mediante el sistema de pago aplazado, la principal obligación del propietario será la de proceder al pago del precio conforme a la modalidad de pago elegida.

En todo caso, independiente del sistema de pago, el propietario no podrá enajenar el bien sin autorización de SEPES mientras no haya finalizado la construcción de la edificación contemplada en el proyecto presentado. Se considerará finalizada toda vez haya obtenido certificado final de obra del director de ejecución de la misma.

En los supuestos en que el bien objeto de la compraventa se encuentre edificado, SEPES podrá establecer en el Pliego de Condiciones cuantas limitaciones considere oportunas para limitar su enajenación, en términos análogos a los establecidos en el párrafo anterior.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a instar la resolución del contrato en los términos establecidos en las presentes condiciones.

Asimismo constituirá obligación del propietario, integrarse en la Entidad de Conservación de la actuación o, en su caso, de la Asociación de Propietarios, y satisfacer los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

DÉCIMA.- RESOLUCIÓN

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el pliego por parte del comprador, facultará a SEPES a instar la resolución del contrato con penalización de un 25% del precio de adjudicación, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, quedando en poder de SEPES y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo que se hubieren realizado en el bien objeto de la transmisión, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

UNDÉCIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a excepción del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, serán de cuenta de la parte compradora, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para SEPES.

DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa las partes se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentre ubicado el bien objeto de la transmisión, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.



ANEXO I.II

CONDICIONES GENERALES DE ARRENDAMIENTO

PRIMERA.- OBJETO Y ALCANCE

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen los arrendamientos de bienes inmuebles de la Entidad, con arreglo a las Normas de Comercialización aprobadas que les resultan de aplicación. Las presentes Condiciones se aplicarán igualmente para aquellos supuestos en los que el objeto del arrendamiento sea el aprovechamiento agrícola, forestal, para pastos, etc, que afecten al uso de bienes inmuebles de naturaleza rústica.

SEGUNDA.- GARANTÍA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN

Para tomar parte en los procedimientos de arrendamiento mediante concurso o subasta, el licitador deberá prestar una garantía igual al 5 % del precio base de licitación (Impuestos indirectos excluidos), el cual será calculado mediante la suma de las rentas del periodo que conforme el arrendamiento.

Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir el ingreso de un 5 por 100 del valor del arrendamiento de los bienes en concepto de fianza. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias del arrendamiento, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor del arrendamiento.

Dicha garantía quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones del licitador y en su caso del adjudicatario, siendo devuelta a los no adjudicatarios, en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación. A quienes resulten adjudicatarios se les devolverá el aval o el seguro de caución toda vez acrediten el cumplimiento de las obligaciones, pudiendo, en caso de haberse satisfecho mediante ingreso, imputarse al pago de las rentas.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La retirada de la oferta por el licitador, con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará a SEPES a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

Dicha cantidad podrá constituirse a elección del licitador:

- Mediante ingreso en la cuenta bancaria que se designe al efecto en el Pliego de condiciones de venta, a nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.
- Mediante aval otorgado por un Banco, Caja de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, que deberá constituirse según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de arrendamiento.
- Mediante certificado del contrato de Seguro de Caución con Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de arrendamiento.

TERCERA.- ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES

Los Pliegos de Condiciones de arrendamiento deberán requerir en todo caso la documentación necesaria acreditativa de la capacidad y, en su caso, solvencia, de los licitadores que presenten sus solicitudes.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incurso en prohibición para contratar de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

Asimismo, los pliegos podrán requerir la aportación de una memoria de la actividad a la que va a destinarse el bien.



En los supuestos de adjudicación directa, se deberá requerir en los supuestos que proceda la documentación acreditativa de la capacidad jurídica y de obrar, así como la acreditativa del supuesto objetivo que hubiera motivado la aplicación de dicho sistema de adjudicación.

CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

En las licitaciones mediante el sistema de adjudicación de subasta o licitación al alza, el único criterio de valoración será el precio, y resultando adjudicatario el licitador que oferte el precio más alto, que en ningún caso podrá ser inferior al establecido como precio base de licitación.

En las licitaciones con sistema de adjudicación mediante concurso, se deberá valorar en todo caso el precio ofertado, pudiéndose incorporar otros criterios de valoración que necesariamente deberán ser aprobados por el órgano de contratación, recayendo la adjudicación en el licitador que, en su conjunto, realice la proposición más ventajosa.

Cuando resultare de aplicación el sistema de adjudicación directa, y varios interesados se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación, se resolverá la misma motivadamente, atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto, y en su defecto, atendiendo a la propuesta más ventajosa para SEPES.

QUINTA.- ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Una vez notificada la selección y adjudicación al Licitador adjudicatario se procederá a la formalización del contrato de arrendamiento, en los términos y condiciones aprobados por SEPES.

Si el Licitador adjudicatario, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización del arrendamiento, o acudiendo no aceptare, o aceptando, no abonase las cantidades correspondientes a la renta, fianza y cuantas garantías pudiesen haberse requerido, SEPES podrá: (i) exigir el cumplimiento; o (ii) dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan sólo notificarlo al Licitador adjudicatario.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En caso de que optara por dejar sin efecto la selección y adjudicación de la oferta, SEPES podrá optar por convocar una nueva licitación, adjudicárselo a la siguiente oferta mejor valorada o declarar desierto la licitación, respecto de los bienes que hubieran sido objeto de dicha oferta.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a incautar la garantía presentada por el adjudicatario en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El contrato se considerará perfeccionado a la formalización del contrato de arrendamiento y con la entrega efectiva del bien.

SÉPTIMA.- ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE

La entrega del bien se verificará a la formalización del contrato de arrendamiento, como cuerpo cierto en la situación y estado de conservación indicado en el pliego de condiciones. En los inmuebles de naturaleza urbana edificados, dicha entrega se verificará mediante la entrega de las llaves de la finca.



OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones del arrendatario comprenderán en todo caso:

- El pago de la renta dentro del plazo contractualmente establecido.
- La constitución y entrega de la fianza.
- Destinar el inmueble para el desarrollo de la actividad para el que fue arrendado.
- Desalojar y proceder a la entrega del inmueble en el mismo estado en el que fue recibido.

Sin perjuicio de lo anterior, resultarán igualmente de aplicación para el arrendatario el cumplimiento de todas las prescripciones y obligaciones que pudieran venir establecidas en el Pliego de Condiciones de Arrendamiento.

NOVENA.- RENTA

9.1.- Fijación de la renta.

El precio del arrendamiento será el establecido en la oferta que resulta adjudicataria, que nunca podrá ser inferior al precio aprobado por el Consejo de Administración de SEPES.

Las cantidades se incrementarán, caso que proceda, con el impuesto indirecto que legalmente corresponda.

SEPES emitirá la correspondiente factura del pago de la renta.

9.2.- Forma de pago.

Podrá admitirse cualquier periodicidad en el pago de la renta, si bien se entenderá con carácter general, que el pago de la renta será mensual.

La renta se abonará siempre por adelantado, dentro de los siete primeros días cada mes (o del mes en que proceda el pago), sin necesidad de previo requerimiento de pago, debiendo hacerse efectiva por parte del arrendatario mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente que SEPES designe.

9.3.- Actualización de la renta.

El importe total de la renta que en cada momento satisfaga el arrendatario durante la vigencia del contrato y en sus posibles prórrogas, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o menos, sufra el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u organismo que le sustituya en el futuro), aplicando sobre aquella el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión.

Para la aplicación de la primera actualización se tomará como referencia el último índice que esté publicado a la fecha de la firma del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último publicado.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Las revisiones tendrán carácter acumulativo, de forma que la primera revisión se efectuará tomando como base la primera renta inicialmente convenida y, para las sucesivas, la renta revalorizada (renta + incrementos), como consecuencia de actualizaciones precedentes.

La renta actualizada será exigible al arrendatario en cualquier momento, expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo válida, a tal efecto, la notificación hecha por nota en el recibo de la mensualidad.

En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida o renuncia del derecho del arrendador a practicar la misma.

9.4.- Demora.

En caso de incumplimiento en el pago mensual o en el de cualquier otra cantidad adeudada por el arrendatario, se devengarán intereses de demora por cada día transcurrido desde el primer día de cada mes. El interés de demora será el equivalente al que resulte de aplicar el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.



DÉCIMA.- FIANZA

A la firma del contrato, el arrendatario deberá prestar fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto de vivienda.

Dicha fianza no podrá aplicarse en ningún caso como pago de la renta mensual, ni de los servicios medidos por contador.

La fianza será entregada a la parte arrendataria en el plazo de un mes desde la resolución del contrato, siempre que se hayan cancelado todas las obligaciones económicas derivadas del contrato y se haya supervisado por la arrendadora el buen estado del inmueble.

UNDÉCIMA.- OTRAS GARANTÍAS ADICIONALES.

Atendiendo a la naturaleza del inmueble y de las circunstancias concurrentes en la licitación de la que se trate, podrán establecerse las garantías adicionales que, en su caso, se consideren necesarias a fin de garantizar el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias.

La aplicación de dichas garantías adicionales, deberán venir debidamente motivadas en la propuesta que se elevé al órgano de contratación y recogidas debidamente en el Pliego de condiciones de arrendamiento.

DUODÉCIMA.- SUMINISTROS Y SERVICIOS.

Todas las gestiones que el arrendatario precise realizar para la contratación, puesta en funcionamiento y/o rescisión de cualquier suministro o servicio, serán exclusivamente a cargo del arrendatario, liberando de cualquier responsabilidad a SEPES por motivo de la consecución y coste de los mismos.

DECIMOTERCERA.- USO Y DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO

El inmueble será destinado al uso que le corresponda atendida la naturaleza del bien, debiendo el mismo quedar definido en el pliego de condiciones de arrendamiento que se someta a la aprobación del órgano de contratación.

Cuando el pliego hubiera requerido la aportación de memoria descriptiva de la actividad que se pretenda desarrollar en el inmueble, el adjudicatario vendrá obligado al cumplimiento de la misma, no pudiendo alterarse su uso, salvo acuerdo expreso del órgano de contratación de SEPES.

DECIMOCUARTA.- OBRAS Y MODIFICACIONES.

Todas las obras de conservación y mejora serán asumidas por el arrendatario, salvo aquellos supuestos que legalmente se establezcan obligatoriamente con cargo al arrendador.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Cualquier modificación de la configuración, instalaciones o servicios del inmueble arrendado deberá ser autorizada previamente y por escrito por el órgano de contratación de SEPES, siendo el coste de su realización a cuenta y cargo del arrendatario, que deberá eximir expresamente a SEPES de cualquier tipo de responsabilidad derivada de las mismas.

Para la ejecución de cualquier obra de mejora o de conservación, o modificación de la configuración, el arrendatario deberá disponer de cuantas autorizaciones o licencias administrativas resulten preceptivas para su acometida, siendo responsable único del cumplimiento de dichas obligaciones.

Todas las obras de mejora o modificación realizadas, quedarán en beneficio de SEPES a la finalización del contrato, sin que genere derecho a ningún tipo de compensación a favor del arrendatario.

DECIMOQUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO

No se podrá proceder a la cesión o el subarriendo del inmueble que haya sido objeto de arrendamiento, salvo autorización expresa por el órgano de contratación o en los casos en que la misma sea preceptiva como consecuencia de la normativa legalmente aplicable al contrato.

En el supuesto de que se autorizara la cesión o el subarriendo, tanto el cesionario como subarrendatario, deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia que sirvieron como base para la adjudicación del contrato, pudiendo SEPES solicitar cuantas garantías adicionales se consideren oportunas al arrendatario y/o al cesionario y subarrendatario, así como los incrementos de renta a que tuviera derecho el arrendador con base a la normativa aplicable.

DECIMOSEXTA.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS

El arrendamiento de viviendas tendrá como mínimo un plazo de duración de un año, prorrogándose obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, conforme a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Los arrendamientos rústicos tendrán la duración mínima que se establezca en la Ley de Arrendamientos Rústicos, siendo la duración mínima legalmente vigente a la fecha de aprobación de estas normas de cinco años.

El arrendamiento que recaiga sobre otro tipo de inmueble de uso distinto al de vivienda se establecerá por el plazo de duración que convenga a los intereses de la Entidad, y que como mínimo será de un año, debiendo quedar definido en el pliego de condiciones de arrendamiento que se someta a la aprobación del órgano de contratación.

DECIMOSÉPTIMA.- PRÓRROGA

Cuando al arrendatario le asista derecho a prorrogar la duración del contrato se estará conforme a lo que establezca la legislación que resulte de aplicación y, en su defecto, a lo establecido en el contrato.

En los supuestos en que no proceda la prórroga legal, el arrendatario deberá solicitar con una antelación mínima de tres meses la prórroga del contrato, indicando en su caso, los términos en los que se solicita dicha prórroga.

Salvo en los supuestos indicados de prórroga legal, no cabrá en ningún caso la prórroga tácita, debiendo el órgano de contratación autorizar expresamente cualquier solicitud de prórroga que pudiera plantearse.

En caso de que sea voluntad del arrendatario no renovar el contrato, deberá notificarlo a la arrendadora con una antelación mínima de dos meses a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, entendiéndose en caso contrario prorrogado por el tiempo legalmente previsto o, en su caso, por el plazo establecido en el Pliego de condiciones. Se exceptúan de este plazo mínimo los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola, y aquellos que contemplen un uso ocasional de los terrenos.

DECIMOCTAVA.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento se extinguirá por el cumplimiento del plazo establecido o de cualquiera de sus prórrogas.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

A la finalización del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá devolver el inmueble en el estado en que lo recibió sin perjuicio de lo que establezca la normativa legalmente aplicable sobre mejoras.

En caso de que la parte arrendataria se mantenga en la posesión del inmueble una vez finalizado el contrato, deberá indemnizar a SEPES en la cantidad equivalente al doble de la última renta que fuere exigible, prorrateándose por días y computándose cada día natural en que se prolongue la estancia u ocupación indebida.

Dicha indemnización se abonará en concepto de penalización por cada día de retraso o demora en la entrega del inmueble hasta la fecha en que la parte arrendadora recupere su posesión efectiva en las condiciones pactadas en el contrato, y sin perjuicio del derecho de la arrendadora a reclamar a la arrendataria el abono de cualquier cantidad superior en concepto de indemnización de daños y perjuicios que pudiera acreditar.

Si con anterioridad a la finalización del plazo de duración contractualmente establecido, el arrendatario planteará el desistimiento del contrato, deberá ser en todo caso autorizado por el órgano de contratación. Para dichos supuestos los pliegos de condiciones deberán establecer una indemnización a favor de SEPES, en cantidad equivalente a las rentas que fueran exigibles, y que restasen por pagar hasta la finalización del plazo de duración del citado contrato.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la LAU, la extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, en ningún caso generará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, debiendo contemplarse en el contrato, la renuncia expresa a la misma, aun en el supuesto de haber manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

DECIMONOVENA.- RESOLUCIÓN

Sin perjuicio de las causas expresamente tasadas en la legislación que pudiera resultar de aplicación a los contratos de arrendamiento que se suscriban, el incumplimiento de

cualquiera de las obligaciones establecidas en el pliego de condiciones por parte del arrendatario, facultará a SEPES a instar la resolución del contrato con penalización de un importe equivalente a las rentas que restasen por cumplirse de la duración establecida en el contrato, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, quedando en poder de SEPES y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo que se hubieren realizado en el bien objeto del arrendamiento, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

VIGÉSIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.

Todos los gastos e impuestos derivados del arrendamiento, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la parte arrendataria, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para SEPES.

Salvo acuerdo expreso del órgano de contratación, que deberá reflejarse en el pliego de condiciones de arrendamiento, serán de cuenta del arrendador los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios o Entidad de Conservación en la que se encuentre integrado el inmueble, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la construcción.

Serán de cuenta del arrendatario los gastos privativos e individualizados relativos a suministros, basura y cualquier otro servicio privativo del inmueble, debiendo abonarlos mediante el pago directo por el arrendatario a los respectivos proveedores o en la forma establecida en la propuesta del Consejo de Administración que autorice su comercialización.

VIGESIMOPRIMERA.- PÓLIZA DE SEGURO.

Sin perjuicio de las garantías que se pudiera constituir sobre los inmuebles objeto de arrendamiento, SEPES podrá optar por exigir al arrendatario la contratación de una póliza de seguros para el inmueble arrendado, que cubra como mínimo el valor del bien objeto del arrendamiento, de los riesgos derivados por la pérdida del mismo, como mínimo por incendio, explosión y rayo, daños por fenómenos atmosféricos, inundación, y daños en líneas y cuadros eléctricos, y daños a terceros, o en caso de que SEPES contratara directamente la póliza de referencia, podrá acordar repercutirle adicionalmente el coste al arrendatario.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En el supuesto de exigir la contratación al arrendatario, la póliza se mantendrá vigente durante todo el período de arrendamiento, debiendo acreditarse la renovación de la póliza durante toda la duración del contrato.

Si atendiendo a la naturaleza del inmueble objeto de arrendamiento o de cualquier otra circunstancia, no se considerase precisa la constitución del seguro de referencia, deberá quedar debidamente motivado en la propuesta que se eleve al órgano de contratación.

VIGESIMOSEGUNDA.- RESPONSABILIDAD MEDIOAMBIENTAL EN LA ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO.

Extinguido el contrato de arrendamiento y en el acto de la entrega del bien arrendado, el arrendatario aportará por escrito una declaración jurada, mediante la cual justifique que con motivo de su actividad empresarial o cualquier otra, no se ha producido ninguna de las causas por las que pueda considerarse contaminado el suelo arrendado o el ocupado por el bien arrendado, siendo de aplicación lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, así como, el Real decreto 9/2005, de 14 de enero.

VIGESIMOTERCERA.- NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS.

A efectos de notificaciones, comunicaciones y requerimientos, se considerará domicilio los que consten en el contrato, de manera indistinta cualquiera de ellos. En el supuesto de que una de las partes cambiase de domicilio, deberá ser comunicado de forma fehaciente a la otra.

El contrato contemplará que cualquier notificación, comunicación y requerimiento se considerará recibido tanto si ha sido entregado al destinatario como si ha sido intentada su entrega en cualquiera de los domicilios designados en el contrato. A tal efecto, se entenderá intentada su entrega cuando, al menos, consten dos intentos de entrega de la empresa estatal Correos y telégrafos S.A o empresa u organismo similar.



VIGESIMOCUARTA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa las partes se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentre ubicado el bien objeto del arrendamiento, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Reserva de Suelo
Arrendamiento

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ANEXO I.III

CONDICIONES GENERALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA

PRIMERA.- OBJETO Y ALCANCE

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen los contratos de opción de compra de bienes inmuebles de la Entidad, con arreglo a las Normas de Comercialización aprobadas que les resultan de aplicación.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que regulan el otorgamiento de dicho Derecho, la licitación y los pliegos de condiciones, deberán contener y respetar en todo caso, las prescripciones establecidas para la venta tanto en las Normas de Comercialización, como en las propias Condiciones Generales de venta.

SEGUNDA.- GARANTÍA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN

Para tomar parte en los procedimientos de enajenación mediante concurso o subasta, el licitador deberá prestar una garantía igual al 5 % del precio base de licitación (Impuestos indirectos excluidos) correspondiente a la parcela objeto de la venta.

Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir el ingreso de un 5 por 100 del valor de enajenación de los bienes en concepto de fianza. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de enajenación.

Dicha garantía quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones del licitador y en su caso del adjudicatario, siendo devuelta a los no adjudicatarios, en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación. A quienes resulten adjudicatarios se les devolverá el aval o el seguro de caución toda vez acrediten el cumplimiento de las obligaciones, siendo,

en caso de haberse satisfecho mediante ingreso, deducida del precio de compraventa a la formalización de la escritura pública.

La retirada de la oferta por el licitador, con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará a SEPES a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

Dicha cantidad podrá constituirse a elección del licitador:

- Mediante ingreso en la cuenta bancaria que se designe al efecto en el Pliego de condiciones de venta, a nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.
- Mediante aval otorgado por un Banco, Caja de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, que deberá constituirse según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de venta.
- Mediante certificado del contrato de Seguro de Caución con Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, según modelo que se adjunte al Pliego de condiciones de venta

TERCERA.- ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES

Los Pliegos de Condiciones de opción de compra deberán requerir en todo caso la documentación necesaria acreditativa de la capacidad y, en su caso, solvencia, de los licitadores que presenten sus solicitudes.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incursas en prohibición para contratar de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Asimismo, los pliegos podrán requerir la aportación de una memoria del proyecto a desarrollar, que deberá en todo caso hacer referencia a la actividad a la que va a destinarse el bien, la inversión prevista y al nº de puestos de trabajo, directos o indirectos, que previsiblemente generará su implantación.

En los supuestos de adjudicación directa, se deberá requerir cuando proceda la documentación acreditativa de la capacidad jurídica y de obrar, así como la acreditativa del supuesto objetivo que hubiera motivado la aplicación de dicho sistema de adjudicación.

CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

En las licitaciones para la concesión de derechos de opción de compra, con sistema de adjudicación mediante concurso, se deberá valorar en todo caso:

- El precio de compra de la parcela
- El plazo para el ejercicio de la opción de compra
- El incremento que pudiera plantearse por el licitador respecto a la cantidad establecida en concepto de prima o precio de la opción.

Asimismo se podrán incorporar otros criterios de valoración que en todo caso deberán ser aprobados por el órgano de contratación.

La valoración de las ofertas se realizará ponderando los criterios que se hubieran establecido, resultando adjudicatario la oferta que en su conjunto resulta más ventajosa para la Entidad.

Cuando resultare de aplicación el sistema de adjudicación directa, y varios interesados se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación, se resolverá la misma motivadamente, atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto, y en su defecto, atendiendo a la propuesta más ventajosa para SEPES



QUINTA.- PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA O PRIMA Y FORMA DE PAGO.

La opción de compra tendrá carácter oneroso, siendo la prima, con carácter general, un importe equivalente al 5% del precio base de licitación de la parcela cuya compra se pretenda garantizar.

La prima podrá deducirse del precio de compra cuando se ejercite la opción.

En caso de no ejercitarse la opción dentro del plazo y forma requerida, la misma quedará en beneficio de SEPES no procediendo la devolución de la prima satisfecha al optante.

La forma de pago aplicable a este tipo de licitación, será en todo caso la de pago al contado, tanto del derecho de opción de compra como de la compra del inmueble objeto de la opción.

SEXTA.- ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Una vez notificada la selección y adjudicación al Licitador adjudicatario se procederá a la formalización del otorgamiento del derecho de opción de compra, y al pago de la prima acordada en los términos y condiciones aprobados por SEPES.

Si el Licitador adjudicatario, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización del otorgamiento de la opción, o acudiendo no aceptare, o aceptando, no abonase el precio de la prima, SEPES procederá a dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan sólo notificarlo al Licitador adjudicatario.

En caso de que optara por dejar sin efecto la selección y adjudicación de la oferta, SEPES podrá optar por convocar una nueva licitación, adjudicárselo a la siguiente oferta mejor valorada en los términos establecidos en las Normas de Comercialización o declarar desierto la licitación, respecto de los bienes que hubieran sido objeto de dicha oferta.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a incautar la garantía presentada por el adjudicatario en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

SÉPTIMA.- PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

El plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra será de 12 meses a contar desde la fecha de formalización de la opción de compra.

El plazo ofertado será improrrogable.

OCTAVA.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El contrato de opción de compra se perfeccionará con su formalización, pudiendo elevarse a público a instancia de cualquiera de las partes, sufragando los gastos de este otorgamiento la parte que lo solicite.

NOVENA.- FORMA DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.

La opción de compra se ejercitará mediante el pago de la totalidad del precio de compraventa, una vez deducida la cantidad satisfecha en concepto de opción de compra, a la formalización del contrato, dentro del plazo máximo establecido en la oferta presentada.

En el supuesto de que no se ejercitara la opción de compra en el plazo establecido, las cantidades entregadas en concepto de prima quedarán a favor de SEPES, sin que proceda la devolución de las mismas al optante, salvo en aquellos supuestos debidamente justificados y autorizados previamente en el Pliego de condiciones.

DÉCIMA.- TRANSMISIÓN

La transmisión del bien objeto de la opción se verificará a la formalización de la escritura pública de compraventa en los términos y condiciones establecidos, como cuerpo cierto en la situación y estado de cargas indicado en el pliego de condiciones.

UNDÉCIMA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

En todo caso, para el supuesto en que el optante ejercitara la opción de compra, el propietario no podrá enajenar el bien sin autorización de SEPES mientras no haya finalizado la construcción de la edificación contemplada en el proyecto presentado. Se considerará



finalizada toda vez haya obtenido certificado final de obra del director de ejecución de la misma.

En los supuestos en que el bien objeto de la compraventa se encuentre edificado, SEPES podrá establecer en el Pliego de Condiciones cuantas limitaciones considere oportunas para limitar su enajenación, en términos análogos a los establecidos en el párrafo anterior.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a instar la resolución del contrato en los términos establecidos en las presentes condiciones.

Asimismo constituirá obligación del propietario, integrarse en la Entidad de Conservación de la actuación o, en su caso, de la Asociación de Propietarios, y satisfacer los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación.

DÉCIMA.- RESOLUCIÓN

En todo caso serán causa de resolución, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el pliego para el comprador, facultando a SEPES a instar la resolución del contrato con penalización de un 25% del precio de adjudicación, en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

UNDÉCIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.

Todos los gastos e impuestos derivados del contrato de opción de compra, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la parte optante, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para SEPES.

DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa las partes se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentre ubicado el bien objeto de la transmisión, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN