



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

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR SUBASTA PÚBLICA AL ALZA, DE LOS LOTES D, F, Y G FORMADOS POR LAS PARCELAS D3 A D13, F11 A F13 Y G2 A G16 DE LA ACTUACIÓN CURTIS-TEIXEIRO 2ª ETAPA, EN CURTIS (A CORUÑA).

PROCEDIMIENTO: ABIERTO

FORMA DE ADJUDICACIÓN: SUBASTA PÚBLICA AL ALZA

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Fecha: 25/09/2017

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR SUBASTA PÚBLICA AL ALZA, DE LOS LOTES D, F, Y G FORMADOS POR LAS PARCELAS D3 A D13, F11 A F13 Y G2 A G16 DE LA ACTUACIÓN CURTIS-TEIXEIRO 2ª ETAPA, EN CURTIS (A CORUÑA).

ÍNDICE

PRIMERA.- Objeto del procedimiento.

SEGUNDA.- Obtención de documentación e información.

TERCERA.- Procedimiento y forma de adjudicación.

CUARTA.- Precio base de licitación.

QUINTA.- Garantía.

SEXTA.- Normas relativas a los concursantes.

SÉPTIMA.- Condiciones relativas a la selección de ofertas.

OCTAVA.- Forma de pago.

NOVENA.- Procedimiento de adjudicación.

DÉCIMA.- Obligaciones del adjudicatario.

UNDÉCIMA.- Causas de resolución de la adjudicación.

DUODÉCIMA.- Perfección del contrato.

DECIMOTERCERA.- Obligaciones del propietario.

DECIMOCUARTA.- Simultaneidad de las obras.

DECIMOQUINTA.- Estado del bien.

DECIMOSEXTA.- Transmisión de la propiedad.

DECIMOSEPTIMA.- Exoneración de responsabilidad.

DECIMOCTAVA.- Gastos e impuestos.

DECIMONOVENA.- Naturaleza jurídica del contrato y cláusula de sumisión expresa.

ANEXO N° I.- INFORMACIÓN RELATIVA AL INMUEBLE.

ANEXO N° II. A.- MODELO DE AVAL.

ANEXO N° II. B.- MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN.

ANEXO N° III.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR.

ANEXO N° IV.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OFERTAS CONJUNTAS.

ANEXO N° V.- MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

ANEXO N° VI.- SOLICITUD Y CONDICIONES DE SIMULTANEIDAD.

ANEXO N° VII.- MODELO DE AVAL EN GARANTÍA PAGO PRECIO.

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR SUBASTA PÚBLICA AL ALZA, DE LOS LOTES D, F, Y G FORMADOS POR LAS PARCELAS D3 A D13, F11 A F13 Y G2 A G16 DE LA ACTUACIÓN CURTIS-TEIXEIRO 2ª ETAPA, EN CURTIS (A CORUÑA).

PRIMERA.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.

El objeto del procedimiento es la enajenación de los lotes D, F y G compuestos por los siguientes inmuebles que constan inscritos en el Registro de la Propiedad de Betanzos:

LOTE D:

Parcela	Superficie	Referencia catastral	Tomo	Libro	Folio	Finca Registral
D.3	10.151,20	0189501NH8798N0001WL	1949	73	49	8397
D.4	15.568,02	0189502NH8798N0001AL	1949	73	52	8398
D.5	6.280,68	0189503NH8798N0001BL	1949	73	55	8399
D.6	6.001,14	0189504NH8798N0001YL	1949	73	58	8400
D.7	6.782,24	0189505NH8798N0001GL	1949	73	61	8401
D.8	6.995,48	0189506NH8798N0001QL	1949	73	64	8402
D.9	6.639,60	0189507NH8798N0001PL	1949	73	67	8403
D.10	6.283,81	0189508NH8798N0001LL	1949	73	70	8404
D.11	5.927,72	0189509NH8798N0001TL	1949	73	73	8405
D.12	5.750,25	0189510NH8798N0001PL	1949	73	76	8406
D.13	5.750,25	0189511NH8798N0001LL	1949	73	79	8407

LOTE F:

Parcela	Superficie	Referencia catastral	Tomo	Libro	Folio	Finca Registral
F.11	44.531,87	0494811NH8709S0001JI	1951	74	1	8456
F.12	35.546,35	0494812NH8709S0001EI	1951	74	4	8457
F.13	20.509,76	0494813NH8709S0001SI	1951	74	7	8458

LOTE G:

Parcela	Superficie	Referencia catastral	Tomo	Libro	Folio	Finca Registral
G.2	5.750,15	0491102NH8709S0001SI	1951	74	19	8462
G.3	5.750,15	0491103NH8709S0001ZI	1951	74	22	8463
G.4	5.750,15	0491104NH8709S0001UI	1951	74	25	8464
G.5	5.750,15	0491105NH8709S0001HI	1951	74	28	8465
G.6	5.750,15	0491106NH8709S0001WI	1951	74	31	8466
G.7	5.750,15	0491107NH8709S0001AI	1951	74	34	8467
G.8	5.750,15	0491108NH8709S0001BI	1951	74	37	8468

G.9	7.039,13	0491109NH8709S0001YI	1951	74	40	8469
G.10	8.673,42	0491110NH8709S0001AI	1951	74	43	8470
G.11	5.750,15	0491111NH8709S0001BI	1951	74	46	8471
G.12	5.750,15	0491112NH8709S0001YI	1951	74	49	8472
G.13	5.750,15	0491113NH8709S0001GI	1951	74	52	8473
G.14	5.750,15	0491114NH8709S0001QI	1951	74	55	8474
G.15	5.750,15	0491115NH8709S0001PI	1951	74	58	8475
G.16	5.750,15	0491116NH8709S0001LI	1951	74	61	8476

SITUACIÓN REGISTRAL:

Al margen de afecciones fiscales, los referidos inmuebles se encuentran inscritos a favor de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo libres de cargas a la fecha de inscripción del Proyecto de Reparcelación (28 de febrero de 2007), sin que conste en los archivos de la Entidad que dicha información haya variado hasta la fecha.

SITUACIÓN URBANÍSTICA:

Planeamiento de origen. La actuación "Curtis Teixeira" se desarrolla en el Suelo Urbanizable Z-8 de las Normas Subsidiarias Municipales de Curtis de 1980, mediante Plan Parcial "Curtis-Teixeiro" aprobado definitivamente el 24 de febrero de 1994.

Posteriormente se tramita una Modificación Puntual del P.P. para la implantación de la industria Bioetanol y el tratamiento de la contaminación de gran parte de los terrenos por residuos industriales. Esta Modificación aprobada definitivamente el 18 de octubre de 2001, prevé la ejecución de la urbanización en dos etapas; conforme a la misma se redacta el Proyecto de Urbanización, que es aprobado el 30 de septiembre de 2002. Las obras de la 1ª etapa se inician el año siguiente y la recepción definitiva tiene lugar el 21 de julio de 2005. El Proyecto de Reparcelación se redacta sobre la totalidad del ámbito (1ª y 2ª etapas) –a excepción de la parcela E7 en la que se implanta la industria Bioetanol– y es aprobado definitivamente el 30 de enero de 2007.

Planeamiento vigente. Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Curtis, aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2007 (DOG 10/10/2007).

Los terrenos de la actuación están clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado (S.U.D. 6). Se incorporan a efectos meramente informativos copia de las fichas del Proyecto de Reparcelación en el **ANEXO N° I.**

Se ha procedido a actualizar el Proyecto de Urbanización aprobado el 30 de septiembre de 2002, considerando con ello completados los trámites para que se proceda a la urbanización de la 2ª etapa, de acuerdo con la comunicación del Concello de Curtis de 6 de septiembre de 2017, cuya copia se incorpora al **ANEXO N° I.**

CARGAS, AFECCIONES Y OTRAS PARTICULARIDADES:

Pendientes de urbanización.- Las parcelas objeto de transmisión son de uso industrial, se ubican en la Actuación "CURTIS-TEIXEIRO 2ª ETAPA, EN CURTIS (A CORUÑA)", se encuentran pendientes de urbanización.

Las obras se ejecutarán en su totalidad a costa de SEPES, estando prevista la licitación del contrato de ejecución de las obras de urbanización de la 2ª Etapa próximamente (*sin incluir los trabajos a cargo de Telefónica de España y la Compañía eléctrica UNIÓN FENOSA*). La adjudicación de dicho contrato podría no producirse en caso de quedar desierta la presente licitación para la enajenación del suelo.

Las infraestructuras exteriores se encuentran todas ejecutadas conjuntamente con la 1ª etapa de la Urbanización, no siendo necesarias nuevas obras exteriores. La EDAR se encuentra completamente finalizada y en servicio siendo gestionada por el Ayuntamiento.

Los trabajos a cargo de la Compañía Telefónica Nacional de España, S.A. y Unión Fenosa Distribución, S.A. no incluidos en las obras que se licitarán, quedan definidos en los Convenios suscritos entre SEPES y dichas Compañías con fechas 18 de julio de 1986 y 30 de enero de 2004 respectivamente así como los escritos de conformidad de dichas Compañías de fechas 3 de julio de 2017 y 10 de agosto de 2017.

En relación a las peticiones de suministro eléctrico para cada una de las distintas parcelas, serán formuladas y cursadas individualmente por cada uno de los interesados. Los derechos de acometida a abonar por los usuarios finales serán los siguientes:

- Abonar la cuota de extensión correspondiente a la potencia solicitada para la parcela correspondiente.
- Cuota de acceso, o figura que la sustituya, en vigor en el momento de la contratación del suministro, correspondiente a la potencia contratada.
- En los casos en que se supere el 150% de la potencia recogida en el Convenio suscrito con Unión Fenosa de 30 de enero de 2004 por parcela, se cambie la tensión prevista de suministro a alguna parcela, o se agrupen varias en una sola, el importe resultante de la valoración del proyecto necesario para atender las nuevas solicitudes de suministro que se generen, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.

Parcelas inscritas individualmente: Las parcelas son licitadas mediante lote, si bien no se encuentran agrupadas registralmente, por lo que su transmisión se verificará como fincas registrales independientes.

Se incorpora información relativa a las parcelas objeto de enajenación en el **ANEXO Nº I**.

SEGUNDA.- OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN.

Para cualquier consulta relativa a la licitación pueden contactar con SEPES en el teléfono de Atención Comercial 914186086, o dirigir consulta al correo electrónico atencion.comercial@sepes.es.

TERCERA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El procedimiento es abierto y la forma de adjudicación es mediante subasta pública al alza.

CUARTA.- PRECIO BASE DE LICITACIÓN.

LOTES D, F Y G DE CURTIS TEIXEIRO 2ª ETAPA			
LOTE	PARCELA	SUPERFICIE M2	PRECIO BASE DE LICITACIÓN (€) Impuestos indirectos excluidos
LOTE D	D3 a D13	82.130,39	2.522.000,00
LOTE F	F11, F12 y F13	100.587,98	2.918.000,00
LOTE G	G2 a G16	90.464,50	2.753.000,00

Serán excluidas las proposiciones económicas inferiores al precio base de licitación.

QUINTA.- GARANTÍA.

Para tomar parte en el procedimiento, el licitador deberá prestar una garantía por importe del 5% del precio base de licitación.

LOTE	GARANTÍA (€)
LOTE D PARCELAS D3 a D13	126.100,00
LOTE F PARCELAS F11 a F13	145.900,00
LOTE G PARCELAS G2 a G16	137.650,00

Dicha cantidad podrá constituirse a elección del licitador:

- Mediante ingreso en la sucursal del Banco Santander Central Hispano en Madrid de la calle Capitán Haya nº 37 clave bancaria ES26 0049-1810-91- 2310010585, 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 adjunta como **ANEXO Nº II.A.**
- Mediante certificado del contrato de Seguro de Caución con Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, según modelo adjunto como **ANEXO II.B.**

La garantía constituida quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario, y será 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.

SEXTA.- NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES.

6.1.- Capacidad para concursar.

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.

6.2.- Admisión de solicitudes.

Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus ofertas en el plazo indicado en el anuncio, en el Registro General de SEPES, Paseo de la Castellana, nº 91, planta 1ª (28046-Madrid), en 2 sobres cerrados, rubricados y rotulados convenientemente de modo inequívoco con la denominación de la licitación, donde se recogerá, además, el nombre del oferente y apoderado, en su caso, dirección, número de teléfono y de fax. En el interior de cada sobre se hará constar, en hoja independiente, un índice de su contenido enunciado numéricamente.

Antes de la finalización del referido plazo, SEPES podrá acordar su ampliación, debiendo la misma ser publicada en la página web de la Entidad www.sepes.es.

La presentación de las ofertas supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas y condiciones que han de regir la enajenación.

6.3.- Documentación.

El licitador deberá presentar la siguiente documentación:

6.3.1.- SOBRE A.- DOCUMENTACIÓN GENERAL

- a)** Cuando se trate de personas físicas, presentará **fotocopia del DNI del solicitante**, o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).
- b)** En el supuesto de **personas jurídicas**, presentarán **fotocopia de la escritura de constitución y, en su caso, de modificación de su denominación social o forma societaria, debidamente inscritas en el Registro Mercantil**, cuando ello fuera exigible conforme a la legislación que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante fotocopia del documento que se requiera para su constitución (escritura, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad), inscrito, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
- c)** Si el solicitante **actúa en representación** de cualquier persona natural o jurídica, se acompañará **fotocopia de la escritura pública de apoderamiento o cargo del firmante, que deberá figurar inscrita en el Registro Mercantil**, en los casos en que dicha inscripción sea exigible, u otro que fuere obligatorio.

- d) **Declaración de no hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar** que establece el artículo 60.1 del Real Decreto 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo modelo se acompaña como **ANEXO Nº III**.
- e) Justificación documental de la **garantía** para tomar parte en la licitación de conformidad con la BASE QUINTA. En el caso de ofertas conjuntas, la garantía deberá constituirse a favor de todos los miembros, en caso contrario carecerá de validez.

Especialidades de la documentación a presentar por los empresarios extranjeros:

Sin perjuicio de los demás documentos comunes indicados antes, los empresarios especificados en este epígrafe, a efectos de acreditar su capacidad de obrar, presentarán los siguientes:

- Cuando se trate de **personas físicas**, fotocopia tanto del anverso como del reverso del pasaporte o N.I.E (número de identificación de extranjeros).
- En el caso de **personas jurídicas**:

Cuando se trate de **empresas no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo**, la capacidad de obrar se acreditará mediante la presentación de documento de constitución o acto fundacional equivalente, inscrito en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

Cuando se trate de **empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior**, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, acompañado del documento de constitución o acto fundacional equivalente, inscrito en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

En todo caso, las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

Oferta conjunta:

Cuando dos o más empresas o personas físicas presenten oferta conjunta, cada una acreditará su personalidad aportando la documentación señalada en los apartados a), b), c), d). La garantía a la que se refiere el apartado e), podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice, conjunta y solidariamente, a todos las empresas que presenten la oferta conjuntamente, careciendo de validez en caso contrario. Además, deberán presentar declaración responsable obligándose conjunta y solidariamente al cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del contrato, cuyo modelo se recoge en el **ANEXO Nº IV**.

6.3.2.- SOBRE B.- Proposición económica:

Las proposiciones económicas deberán realizarse de conformidad con el modelo que se adjunta como **ANEXO Nº V**.

Las proposiciones podrán aumentar el precio base de licitación. Las ofertas que pretendan variarlo a la baja serán desechadas automáticamente siendo excluida la oferta con devolución de garantía.

En el caso de ofertas conjuntas, la propuesta económica deberá estar firmada por todos los miembros, en caso contrario carecerá de validez.

6.3.3.- SUBSANACIÓN DE DOCUMENTACIÓN.

Los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por SEPES, mediante la presentación de documentos originales o copias autenticadas notarialmente.

Si SEPES observa defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada relativa al sobre A, concederá un plazo no superior a 3 días hábiles para que el licitador los corrija o los subsane, siendo excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento con devolución de garantía.

En caso de que la garantía presentada sea insuficiente, el licitador deberá completar la garantía presentada en las formas indicadas en la BASE QUINTA hasta alcanzar el importe suficiente, debiendo además presentar justificación acerca de las circunstancias que han motivado el defecto, de manera que si se demuestra que ha habido un error, la Mesa admitirá la subsanación, siendo excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento con devolución de garantía.

Asimismo, SEPES podrá solicitar aclaración en caso de advertirse error material en la documentación incluida en el Sobre B, concediéndose a tal efecto un plazo no superior a dos días hábiles, siendo excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento con devolución de garantía.

SÉPTIMA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA SELECCIÓN DE OFERTAS.

Una vez finalizado el periodo de presentación de ofertas, SEPES procederá a la resolución de la licitación.

Serán excluidas con devolución de garantía, las solicitudes que no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, las formuladas por personas que no reúnan las condiciones establecidas en la BASE SEXTA y/o que no vayan acompañadas, en su caso, de todos y cada uno de los documentos a que se refiere la BASE SEXTA.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO.

El precio deberá ser satisfecho conforme a lo siguiente:

1º PAGO.- Abono del 20% del precio y del IVA que corresponda en el plazo de 10 días naturales desde la recepción de la notificación de la adjudicación. En caso de haberse satisfecho la garantía en metálico, deberá deducirse dicho importe de la cantidad a ingresar.

2º PAGO.- Abono del 80% en el plazo de 20 días naturales desde la notificación de la formalización del acta de recepción de obras por parte del Ayuntamiento, al otorgamiento de la escritura pública, momento en el que se producirá la transmisión de la propiedad.

En dicho momento deberá satisfacerse la totalidad del IVA de la operación una vez deducido el ya satisfecho con motivo de la realización del 1º pago.

No obstante, en caso de que el adjudicatario obtenga autorización para simultanear las obras de edificación con las obras de urbanización conforme a lo establecido en la BASE DECIMOCUARTA, deberá

abonar el 75% del precio en el plazo máximo de 20 días naturales desde la recepción de la notificación autorizando dicha simultaneidad, y siempre con carácter previo al inicio de las referidas obras. El 5% restante se abonará en el plazo de 20 días naturales desde la notificación de la formalización del acta de recepción de obras por parte del Ayuntamiento.

NOVENA.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La forma de adjudicación es mediante subasta pública al alza, resultando adjudicatario aquel licitador que presente la oferta económica más elevada.

En caso de que dos o más licitadores realicen la misma oferta se concederá un plazo de 3 días hábiles, a contar desde la fecha de recepción de la comunicación, para presentar una nueva proposición económica, resultando adjudicatario aquel licitador que presente la oferta económica más elevada.

En caso de nuevos empates se procederá en la forma indicada hasta que se dirima la adjudicación.

Una vez valoradas las ofertas por la Comisión de Contratación de Ventas, se procederá a formular propuesta de adjudicación al órgano de contratación para su aprobación, si procede.

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.

SEPES declarará desierta la licitación cuando no exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en las presentes condiciones, sin que tengan derecho los oferentes a reclamación alguna, procediéndose por parte de SEPES a la devolución de la garantía presentada. Igualmente SEPES podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato 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 de la licitación o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su compra, procediendo SEPES a la devolución de la garantía presentada.

Transcurrido el plazo de seis meses desde que finalice el plazo de presentación sin que SEPES hubiera resuelto sobre la adjudicación, podrán los oferentes retirar sus ofertas previa petición por escrito, procediendo SEPES a la devolución de la garantía constituida.

DÉCIMA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

1. Abonar el 20% del precio de adjudicación en el plazo de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la notificación de la adjudicación.

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

2. Abonar el 80% del precio de adjudicación e IVA que corresponda, a la formalización de la escritura pública, que se otorgará a requerimiento de SEPES en el plazo de 20 días naturales desde la notificación de la formalización del acta de recepción de obras por parte del Ayuntamiento, ante el notario que ésta designe.

A tal efecto, el adjudicatario deberá provisionar los gastos, honorarios e impuestos derivados del otorgamiento en la Notaría designada por SEPES, o en la Gestoría Administrativa que, en su caso, la Notaría designe.

Si el licitador adjudicatario, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización de la escritura compraventa, o acudiendo no abonare la cantidad a que asciende el 2º pago, SEPES podrá exigir el cumplimiento, o dejar sin efecto automáticamente la adjudicación con tan sólo notificarlo al adjudicatario.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a incautar el 20% del precio de adjudicación en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

UNDÉCIMA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

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

- Abono del 1º o 2º pago en los términos indicados en la BASE OCTAVA.
- Comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- Realizar la provisión de fondos de los gastos, honorarios e impuestos derivados del otorgamiento en los términos requeridos.

La resolución de la adjudicación a causa del incumplimiento de la obligación de satisfacer el 1º pago, facultará a SEPES a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

La resolución de la adjudicación a causa del incumplimiento de la obligación de satisfacer el 2º pago y/o comparecer a la formalización de la escritura pública o provisionar los gastos e impuestos a que ascienda su otorgamiento, facultará a SEPES a incautar el 20% del precio de adjudicación en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

DUODÉCIMA.- PERFECCIÓN DEL CONTRATO.

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

DECIMOTERCERA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

El propietario se compromete a no enajenar el bien sin autorización de SEPES mientras no haya finalizado la construcción. Se considerará finalizada toda vez haya obtenido certificado final de obra del director de ejecución de la misma.

El incumplimiento de esta obligación 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.

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

DECIMOCUARTA.- SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS.

El adjudicatario podrá simultanear la realización de obras en las parcelas adjudicadas durante la ejecución de las obras de urbanización por SEPES, siempre que haya satisfecho el 95% del precio de adjudicación, haya dado cumplimiento a todos los requisitos que legalmente sean exigibles y haya obtenido la preceptiva autorización por escrito por parte de SEPES.

A tal efecto, deberá presentar solicitud acreditando haber obtenido las licencias o permisos que legalmente correspondan y aceptando expresamente las condiciones exigidas por SEPES para acometer dicha simultaneidad, conforme al modelo incluido como **ANEXO N° VI**, asumiendo la responsabilidad por los daños que pudieran ocasionarse con motivo de dichas obras, tanto a SEPES como a las empresas o terceros que estén trabajando en el desarrollo de la actuación, así como la totalidad de los gastos que pudieran derivarse de la ejecución de sus trabajos.

El cumplimiento de dichas obligaciones será garantizado con la presentación de un aval por importe de un 5% del precio de adjudicación, redactado conforme al Modelo incluido, que será devuelto una vez se acredite su cumplimiento conforme al **ANEXO N° VI**.

En el supuesto de que SEPES autorice la simultaneidad de las obras, el adjudicatario deberá abonar el 75% del precio de adjudicación, presentar aval garantizando el cumplimiento de la obligación de pago del 5% del precio de adjudicación (**ANEXO N° VII**), así como aval previsto en el **ANEXO N° VI**, otorgándose escritura pública de compraventa, a requerimiento de SEPES, en un plazo máximo de 20 días naturales desde la recepción de la notificación autorizando dicha simultaneidad.

El 5% del precio restante deberá abonarse conforme a la BASE OCTAVA en el plazo de 20 días naturales desde la notificación de la formalización del acta de recepción de obras por parte del Ayuntamiento, momento en el que se devolverá el referido aval, procediéndose a su incautación en caso de incumplimiento.

El aval presentado a fin de responder de los eventuales daños, roturas y desperfectos que se puedan ocasionar en las obras de Urbanización con ocasión de las citadas obras de edificación, se devolverá una vez finalizadas y recepcionadas las obras de Urbanización conforme al Apartado 14º del DOCUMENTO REGULADOR (**ANEXO N° VI**)

Las parcelas se transmitirán en el estado en que se encuentren en función del desarrollo de las obras de urbanización que SEPES este ejecutando.

La autorización a simultanear en ningún caso surtirá efecto en tanto no se acredite haber dado cumplimiento a todas las obligaciones exigidas.

Cualquier impuesto, tasa, garantías o avales que pudieran derivarse de dicha simultaneidad serán satisfechos íntegramente por el adjudicatario.

La no autorización de la simultaneidad por parte de SEPES no genera derecho alguno a favor el adjudicatario, por lo que no podrá reclamarse ningún tipo de indemnización, cualesquiera fuera su naturaleza, derivada de dicha circunstancia.

DECIMOQUINTA.- ESTADO DEL BIEN.

Las condiciones técnicas, físicas, urbanísticas y geofísicas del bien objeto de la compraventa son conocidas y aceptadas por la parte compradora, comprometiéndose a respetarlas en su integridad, tanto en cuanto al uso del suelo como a sus edificaciones e instalaciones.

El licitador y, en su caso, la parte compradora conoce el actual estado del bien objeto de la transmisión y, en particular, que no obstante el Proyecto de reparcelación se encuentra inscrito en el registro de la propiedad, las parcelas se encuentran pendientes de urbanización por SEPES, habiendo sido actualizado el Proyecto de Urbanización aprobado el 30 de septiembre de 2002, y considerándose completados los trámites para que se proceda a la urbanización de la 2ª etapa, de acuerdo con la comunicación del Concello de Curtis de 6 de septiembre de 2017.

Por lo expuesto, renuncia expresamente a exigir responsabilidad alguna derivada del estado de los terrenos, ni por los vicios o defectos manifiestos, ni por los que surjan con posterioridad a la entrega, salvo aquellos ocultos que tengan su origen en dolo o mala fe del vendedor.

El licitador y, en su caso, la parte compradora podrá realizar catas y/o ensayos físicos para comprobar las referidas condiciones previa autorización expresa de SEPES.

Sin perjuicio de la información contenida en el presente pliego, y cualquier otra que pueda ser facilitada en relación con los inmuebles durante la licitación, podrá el oferente informarse previamente en los registros públicos y administraciones públicas oportunas de la situación registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y geofísicas de los terrenos.

La realidad jurídico registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y geofísicas del inmueble que resulten de dichos registros públicos, prevalecerá en todo caso sobre la información que sobre los mismos pueda ser facilitada en cada momento.

DECIMOSEXTA.- TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.

La transmisión de las parcelas, una vez urbanizadas, se verificará a la formalización de la escritura pública como cuerpo cierto, libres de cargas al margen de servidumbres, cargas de naturaleza urbanística y/o afecciones fiscales.

La venta se hace por un precio alzado y, por consiguiente, sin derecho a aumento o disminución del precio, aunque de la superficie del inmueble resultase mayor o menor que la consignada.

Las parcelas son licitadas mediante lote y no se encuentran agrupadas registralmente, por lo que su transmisión se verificará como fincas registrales independientes.

DECIMOSEPTIMA.- EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Las parcelas que son objeto de transmisión se encuentran pendientes de urbanizar, siendo esta circunstancia plenamente conocida por el licitador y/o propietario, por lo que, en ningún caso, el adquirente tendrá derecho a obtener indemnización económica o de cualquier otro tipo de SEPES o del contratista, a causa de la no obtención de cualesquiera licencias, imposibilidad de simultanear las obras, ampliación del plazo de la ejecución o modificación del Proyecto de urbanización otorgadas conforme a la legislación de contratos del Sector Público, o por cualquier causa no imputable a SEPES.

En caso de que se produjera la simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación de cualquiera de las parcelas, el propietario exonera de toda responsabilidad a SEPES por los daños que pudieran derivarse de la ejecución de las obras de urbanización.

DECIMOCTAVA.- 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.

DECIMONOVENA.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre este contrato entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

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.

Aprobado,

