



**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS DE
COMPRA, OPCION DE COMPRA , DERECHO DE SUPERFICIE Y OPCION DE DERECHO DE
SUPERFICIE, DE BIENES INMUEBLES TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y
DESARROLLO DE ANDALUCÍA EN EL PARQUE TECNOLÓGICO TECNOBAHIA,
EL PUERTO DE SANTA MARIA, CÁDIZ**

ÍNDICE DEL CLAUSULADO:

PRIMERA. SUELOS A OFERTAR

SEGUNDA. CARÁCTER Y NATURALEZA

TERCERA. OFERTANTES Y CAPACIDAD PARA CONTRATAR

CUARTA. PLAZOS, FORMA DE PRESENTACIÓN Y ACEPTACIÓN DE OFERTAS

QUINTA. CONDICIONES A LAS QUE QUEDARA SOMETIDA LA VENTA

SEXTA. ESCRITURA PÚBLICA

I

SUELOS A OFERTAR

PRIMERA.- La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA (Agencia IDEA) es propietaria en pleno dominio de las parcelas industriales que se incluyen en la relación de inmuebles que se adjunta al presente pliego de condiciones, como Anexo I, ubicadas en el enclave de El Puerto de Santa María del Parque Tecnológico TecnoBahía (TecnoBahía).

II

CARÁCTER Y NATURALEZA

SEGUNDA.- La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA es una entidad de Derecho Público de las previstas en el artículo 6.1.b de la Ley General 5/1983, de 19 de julio, de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, creada por Ley 3/1987, de 13 de abril, como ente de Derecho Público sometida al Derecho Privado en sus relaciones con terceros, cuyo objeto es favorecer el desarrollo económico y productivo de Andalucía, que se rige por sus Estatutos aprobados por Decreto 26/2007, de 6 de febrero (BOJA nº 37 de 20 de febrero de 2007).

TERCERA.- En base a lo anterior, las presentes Condiciones tienen por objeto promover la presentación de ofertas de compra, derecho de superficie, opción a compra y opción a derecho de superficie, para la enajenación de los suelos relacionados que, previo su estudio, información y propuesta, serán aceptadas, en su caso, por el Director General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en virtud de las competencias delegadas a su favor.

CUARTA.- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los actos previos a la aceptación de la oferta y el acuerdo del Director General del Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía aceptando la oferta, por su condición de actos separables, quedan sometidos a las reglas de Derecho Público, siendo competente para conocer de los mismos la jurisdicción contencioso-administrativa. En cuanto a sus efectos y extinción se regirán por las Normas de Derecho Privado.

III

OFERTANTES Y CAPACIDAD PARA CONTRATAR

QUINTA.- Podrán presentar ofertas las personas físicas o jurídicas con plena capacidad para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil vigente y cuya actividad a desarrollar sea acorde con los usos previstos en el Plan Parcial correspondiente al enclave de El Puerto de Santa María, Cádiz, del Parque Tecnológico TecnoBahía.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la UE o signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará mediante la inscripción en los Registros que se indican en el Anexo I del Reglamento General de la Ley

de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

La capacidad de las empresas extranjeras no incluidas en el apartado anterior, se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva representación diplomática española en el Estado correspondiente, en la que se haga constar que figuran inscritas en el Registro Local Profesional, comercial ó análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se refiere el objeto de este contrato

En estos supuestos, deberá, además, acompañarse informe de la representación diplomática española sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio o, en su caso, el informe de reciprocidad a que se refiere el art. 23.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

SEXTA.- Las ofertas sobre las parcelas podrán presentarse, salvo que se indique lo contrario en la relación actualizada de parcelas, según las siguientes modalidades:

- a) Oferta de compra en firme del bien inmueble.
- b) Oferta de derecho de superficie del bien inmueble. La duración del derecho de superficie no podrá ser superior a 50 años.
- c) Oferta de opción de compra. El plazo para ejercer la opción de compra no podrá ser superior a 1 año.
- d) Oferta de opción a constitución de derecho de superficie. El plazo para ejercer esta opción no podrá ser superior a 1 año.

Respecto de cada inmueble, cada licitador únicamente podrá presentar una de las opciones descritas en las letras a) a d) de este apartado.

No se admitirán en ningún caso a un mismo licitador ofertas distintas sobre las mismas parcelas.

Se entenderá por “mismo licitador” cuando haya identidad de persona física o, tratándose de persona jurídica, cuando formen parte de un Grupo de Sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y, en las Cooperativas, cuando sean gestionadas por la misma persona física o jurídica.

No se admitirán las ofertas presentadas por personas interpuestas o vinculadas. Se entiende que existe vinculación en los términos previstos en el art. 16.2 de la Ley de Impuesto de Sociedades.

SEPTIMA.- La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía adjudicará la(s) parcela(s) a la oferta que, considerada en su conjunto y de conformidad con los criterios que se

indicarán posteriormente y de interés público y rentabilidad social, estime que es la más adecuada, sin que la presentación de ésta genere derecho alguno para el ofertante, pudiéndose declarar desierta la adjudicación si lo considera procedente.

OCTAVA.- Las ofertas podrán presentarse tanto para parcelas individuales como para varias de forma conjunta, en una única oferta. En este segundo caso, habrá de consignarse si se trata de vincular las parcelas a su adjudicación conjunta o individualizada.

En el supuesto que se presente oferta a distintas parcelas para la adjudicación de una sola entre ellas, el ofertante determinará un orden de prioridad y el precio correspondiente.

IV

PLAZOS, FORMA DE PRESENTACIÓN Y ACEPTACIÓN DE OFERTAS

NOVENA.- Las ofertas deberán presentarse en el Registro General de los Servicios Centrales de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en Sevilla, calle Torneo nº 26. Las ofertas deberán presentarse en el plazo que indique la convocatoria publicada en los medios de comunicación hasta las 14.00 horas. Si el último día del plazo fuere inhábil en Sevilla, se considerará que éste termina a las 14.00 horas del inmediato hábil posterior. A estos efectos, se consideran inhábiles los sábados.

Tanto la presentación de solicitudes como la posterior entrega de documentación para la formalización de los contratos podrá tramitarse también a través de la sociedad “Tecno Bahía, S.L.”, con sede en el Centro de Empresas ReTSE Cádiz, Parque Tecnológico TecnoBahía, Calle Eduardo Pérez Avivar, s/n, 11500 El Puerto de Santa María, Cádiz.

La oferta pública inicial, una vez cumplidos los plazos iniciales establecidos en la convocatoria publicada en los medios de comunicación, se convertirá en **Oferta Pública Continuada** de aquellas parcelas que no hayan sido adjudicadas. La relación actualizada de los inmuebles disponibles en cada momento, sobre los que se podrán realizar ofertas, podrá consultarse en la web de la Agencia IDEA www.agenciaidea.es y en la de TecnoBahía www.tecnobahia.es

DECIMA.- Las ofertas se presentarán en dos sobres cerrados y firmados, señalados con los números 1 y 2. En cada uno figurará el nombre del ofertante y la denominación de la presente licitación, (PRESENTACIÓN DE OFERTAS DE COMPRA, OPCION DE COMPRA, DERECHO DE SUPERFICIE Y OPCION DE DERECHO DE SUPERFICIE, DE BIENES INMUEBLES TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA EN EL PARQUE TECNOLOGICO TECNOBAHIA, EL PUERTO DE SANTA MARIA, CADIZ) e incluirá la documentación que a continuación se indica:

a) Sobre número 1 (cerrado y firmado):

a.1) Indicación de la parcela o parcelas que se licitan, y en caso de que se oferte a más de un inmueble con la intención de que se le adjudique uno sólo de ellos, orden de prioridades para la adjudicación (Anexo II).

a.2) Resguardo acreditativo de haber depositado la fianza o el precio de la opción:

Fianza en las ofertas de compra en firme: consistente en el 5 % del precio mínimo del inmueble que figura en la relación de inmuebles del Anexo I.

Fianzas en las ofertas del derecho de superficie: consistente en el 5 % del precio mínimo del inmueble que figura en la relación de inmuebles del Anexo I.

Precio de la opción de compra: consistente en el 2 % del precio mínimo del inmueble que figura en la relación de inmuebles del Anexo I. Esta cantidad no se incluirá en el precio de venta en el caso de que se ejerza la opción.

Precio de opción a derecho de superficie: consistente en el 2 % del precio mínimo del inmueble que figura en la relación de inmuebles del Anexo I. Esta cantidad no se incluirá en el canon en el caso de que se ejerza la opción.

Estas cantidades deberán ser ingresadas en la siguiente cuenta corriente:

Titular: Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía

Entidad: UNICAJA

Cuenta: 2103.3068.49.0230000024

a.3) Documentos acreditativos de la personalidad y representación del ofertante.

a.4) Declaración de no estar incurso en los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio o del 16.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades (Anexo III).

a.5) Una copia del presente pliego firmado en todas sus páginas.

a.6) Declaración responsable firmada por el representante legal de la empresa licitadora, conforme al modelo que se acompaña (Anexo IV) de que el ofertante:

- Posee plena capacidad de obrar
- No está incurso en las prohibiciones de contratar conforme a los artículos 43 y 49 de la Ley de Contratos del Sector Público
- No forma parte de sus órganos de gobierno o administración persona alguna a las que se refiere al Ley 3/2005, de 8 de abril, de

incompatibilidades de Altos Cargos de la Junta de Andalucía y de Declaración de Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos,

- Se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias de ámbito local, autonómico y estatal y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes,
- Está dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y, si estuviere obligado a ello, al corriente en el pago del mismo
- Está al corriente de sus obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales y no haber sido sancionado en los últimos dos años por infracciones graves o muy graves en dicha materia.

La falsedad de dicha declaración, además de cualquier otra responsabilidad exigible en derecho, constituirá causa de exclusión del procedimiento de adjudicación para la empresa que se hubiere presentado o de resolución de contrato que se hubiere concertado con la empresa infractora, y la consecuente pérdida de la garantía que hubiere presentado, en su caso, cuyo importe hará suyo la Agencia IDEA en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta.

b) Sobre número 2 (cerrado y firmado):

b.1) Proposición económica formulada con arreglo al modelo del **Anexo V** (Oferta de compra), **Anexo VI** (Oferta de derecho de superficie), **Anexo VII** (Oferta de opción de compra), **Anexo VIII** (Oferta de opción a constitución de derecho de superficie), debidamente firmada y fechada.

b.2) Memoria con el siguiente contenido:

- Informe del proyecto y la actividad que va a desarrollar el ofertante (productos o servicios, inversiones, financiación, justificación de la viabilidad técnica, económica y financiera, cuentas anuales de los tres últimos años, empleo, plazos de ejecución, ...), con indicación de los antecedentes empresariales del ofertante.
- Otras circunstancias que puedan ser valoradas por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, de acuerdo con los criterios de selección indicados en el punto Undécimo de este pliego.

La falta de presentación de cualquiera de los documentos que deben incluirse en los sobres podrá ser, por sí sola, causa de exclusión de la licitación.

UNDÉCIMA.- La Mesa de contratación se constituirá en la sede de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, sita en calle Torneo, 26 y estará integrada por seis miembros designados por el Director General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía,

eligiéndose por los mismos un Presidente y un Secretario, éste último será un Letrado del Servicio Jurídico.

Durante la vigencia de la Oferta Pública Continuada, la Mesa de Contratación, se reunirá una vez al mes para valorar las solicitudes que se hayan recibido durante el periodo posterior a la última reunión, y formular las propuestas de adjudicación.

La Mesa, en primer lugar, calificará los documentos incluidos en el sobre número 1, solicitando su complemento y subsanación, si ello fuere necesario, para lo que otorgará un plazo máximo de 5 días, de forma que solo admitirá a los oferentes que reúnan las condiciones requeridas al efecto para licitar.

Posteriormente, en fecha que será anunciada en la web de la Agencia IDEA, tendrá lugar el acto público de apertura del sobre número 2. En el mismo se expondrá lo acontecido con anterioridad, incluida la relación de ofertas no admitidas, procediéndose a la lectura de las correspondientes ofertas para general conocimiento. A continuación, la Mesa calificará y valorará las condiciones recogidas en este Pliego de Condiciones, desestimando aquellas ofertas que no las cumplan.

En ningún caso podrán admitirse ofertas de compras con precios inferiores a los indicados para cada parcela en la relación contenida en el Anexo I, los cuales tendrán la consideración de mínimos, ni ofertas de derecho de superficie cuyo canon sea inferior al 7% del precio mínimo de venta.

Los proyectos asociados a las ofertas deberán cumplir con los requisitos exigidos en la ordenación urbanística vigente, y en particular con el Plan Parcial PP-N0-6 que desarrolla el enclave del Parque Tecnológico TecnoBahía en el que se ubican las parcelas, y que comprende únicamente los siguientes usos:

“Serán industrias de investigación, desarrollo o de producción de procesos tecnológicamente avanzados. Se prohíben las industrias de procesos primarios y las que su uso principal sea el almacenamiento”.

La insuficiente justificación de la viabilidad técnica, económica y financiera del proyecto podrá ser, por sí sola, causa de exclusión de la licitación.

Una vez desestimadas aquellas ofertas que no cumplan los requisitos reseñados en este Pliego, la Mesa, al formular la propuesta de adjudicación de parcelas, resolverá los supuestos de concurrencia sobre las mismas entendiéndose en cualquier caso aplicable el siguiente criterio de prelación:

1. Oferta de compra en firme.
2. Oferta de derecho de superficie
3. Oferta de opción de compra
4. Oferta de derecho de superficie

Es decir, en caso de concurrencia de ofertas sobre la misma parcela tendrá preferencia la oferta de compra en firme sobre el resto de modalidades, y así sucesivamente.

Una vez aplicados estos criterios de preferencia entre las distintas modalidades, en caso de concurrencia de más de una oferta sobre la misma parcela, la mesa valorará de acuerdo con los siguientes **Criterios de Valoración**:

a) La adjudicación se hará a la oferta que mayor puntuación obtenga, de acuerdo con el siguiente baremo:

a.1) Al mayor precio ofertado (hasta 40 puntos): Máxima puntuación a la oferta económicamente superior, y puntuación proporcional al precio ofertado para el resto de las ofertas.

a.2) Ofertas por un mayor número de parcelas (hasta 10 puntos): Máxima puntuación a la oferta cuyas parcelas por las que licita sumen una mayor superficie, y puntuación proporcional a la superficie de las parcelas ofertadas para el resto de las ofertas.

a.3) Proyecto y actividad a desarrollar (hasta 50 puntos) valorándose:

1.- Creación y calidad del empleo (hasta 20 puntos).

Se valorará la creación de empleo prevista en relación a la inversión según:

$Pe = \text{N}^\circ \text{ de empleos totales} / \text{Inversión en M euros}$
con un máximo de $Pe = 15$

Se valorará la proporción del número de trabajadores titulados en relación a la plantilla total, según:

$Pc = (\text{N}^\circ \text{ de trabajadores titulados} / \text{N}^\circ \text{ total de trabajadores}) \times 20$
con un máximo de $Pc = 5$

Siendo la puntuación de este apartado $P1 = Pe + Pc$

2.- Contribución al desarrollo del Parque Tecnológico y de la Bahía de Cádiz (hasta 30 puntos).

Se valorarán las interrelaciones y colaboraciones de la empresa con otras empresas y entidades del entorno, en particular del Parque Tecnológico, y la contribución del proyecto a la articulación y desarrollo de la estructura tecnológica y productiva de la Bahía de Cádiz.

- b) En caso de que varias ofertas concurrentes en la misma parcela obtengan la misma puntuación, la Mesa propondrá al Órgano de Adjudicación la oferta que, en su conjunto, sea de mayor interés público y rentabilidad social.

La Mesa remitirá el contenido de ambos sobres, con su informe y propuesta al Director General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, en cuanto órgano de contratación de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por delegación de competencias efectuada a su favor, para que proceda a la aceptación de la oferta que, de acuerdo con los criterios anteriores y los de interés público y rentabilidad social, considere más adecuada, o para que declare, si lo considerase procedente, desierta la licitación.

Con el acuerdo de adjudicación quedará perfeccionado el contrato de compraventa, siendo obligatorio para ambas partes.

El acuerdo de adjudicación será notificado a los adjudicatarios, dentro del plazo máximo de treinta días a contar desde el siguiente al de la apertura del sobre número 2 en acto público.

DECIMOSEGUNDA.- Se devolverá la fianza o precio de opción de aquellas ofertas que no hayan sido aceptadas, en el plazo de diez días hábiles a contar desde el último que goza la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía para aceptar la oferta.

V

CONDICIONES A LAS QUE QUEDARA SOMETIDA EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y DERECHO DE SUPERFICIE

DECIMOTERCERA.-

El precio, excluido el IVA, se considerará “cierto a tanto alzado”.

1. Para las ofertas de compra en firme de inmuebles y derechos de superficie, en el pago del precio o del primer canon, incrementado con e IVA y/o los tributos que correspondan, se descontarán las cantidades entregadas previamente en concepto de fianza.
2. Para las opciones a compra o a derecho de superficie, una vez ejercitada la opción en el pago del precio o del primer canon, incrementado con e IVA y/o los tributos que correspondan, no se descontarán las cantidades entregadas previamente como precio de la opción.
3. Las condiciones a las que quedarán sometidas las adjudicaciones serán las siguientes:
 - 3.1 Ofertas de compra en firme de inmuebles: una vez aceptadas y adjudicadas, dentro de los treinta días siguientes a la notificación de la adjudicación el comprador entregará el 20% del precio incrementado con el IVA correspondiente mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente indicada en la cláusula décima de este pliego de condiciones.

De dicha cantidad se descontará el importe de la fianza previamente aportada.

La adjudicación tendrá carácter provisional mientras el adjudicatario no efectúe el pago mínimo del 20% del precio, más el IVA correspondiente.

Una vez abonado dicho importe, la Agencia IDEA indicará al adjudicatario la fecha, hora y lugar de formalización de la escritura pública de compraventa. El resto del precio podrá pagarse al otorgamiento de la escritura de compraventa o mediante pago aplazado.

Pago al contado: En el momento de la firma de la escritura pública de compraventa se entregará el 80% restante del precio incrementado con el IVA, correspondiente mediante cheque bancario o conformado por Banco o Caja de Ahorros.

Pago aplazado: El 80% restante del precio se abonará en tantos plazos como el ofertante presente, pero al menos uno anual y no pudiendo ser el último vencimiento superior a cuarenta y ocho meses contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública. El IVA correspondiente al 80% del precio se pagará en dicho acto mediante cheque bancario o conformado por Banco o Caja de Ahorros.

La compradora deberá garantizar el pago del precio aplazado más los intereses del aplazamiento con letras de cambio o pagarés avalados por Banco o Caja de Ahorros, con condición resolutoria, o con garantía suficiente a juicio de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, siendo de su cuenta los gastos originados por la creación, modificación o extinción de las citadas garantías.

Las cantidades aplazadas devengarán un interés compuesto del Euribor + 1 % anual que quedará incorporado de forma prorrateada al importe de los vencimientos del pago aplazado.

En caso de que el comprador incurriera en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, en su caso, y sin necesidad de que se le exija judicial o extrajudicialmente el pago, la cantidad aplazada devengará los correspondientes intereses al 15%. Así mismo la Agencia IDEA podrá declarar unilateralmente vencidas el resto de las cantidades aplazadas.

3.2 Ofertas de derecho de superficie: En el Derecho de Superficie, el CANON, excluido el IVA, será el 7% del precio de adjudicación. Una vez aceptadas y adjudicadas, dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la adjudicación el adjudicatario deberá entregar el pago del primer canon incrementado con los tributos que en cada momento correspondan de acuerdo con la legislación vigente mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente indicada en la cláusula Décima de este pliego de condiciones, deducida la fianza previamente aportada.

La adjudicación tendrá carácter provisional mientras el adjudicatario no efectúe el pago mínimo del primer canon. Una vez abonado dicho importe, la Agencia IDEA indicará al adjudicatario la fecha, hora y lugar de formalización de la escritura pública de transmisión de derecho de superficie.

En los siguientes ejercicios, el canon ofertado y aceptado será abonado anualmente, mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula Décima, por adelantado al menos 15 días antes del vencimiento de cada anualidad. El canon se incrementará o disminuirá de forma acumulativa cada año en el mismo porcentaje que el IPC general publicado para los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores, y quedará garantizado mediante condición resolutoria, siendo por cuenta del superficiario los gastos originados por la creación, modificación o extinción de la misma.

En caso de que el superficiario incurriera en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan incluida la condición resolutoria, en su caso, y sin necesidad de que se le exija judicial o extrajudicialmente el pago, la cantidad aplazada o canon devengará los correspondientes intereses al 15%.

3.3 Ofertas de opción de compra: una vez aceptadas y adjudicadas, la Agencia IDEA y el adjudicatario procederán a otorgar el correspondiente contrato de opción. Para ello, la Agencia IDEA indicará al adjudicatario la fecha, hora y lugar del otorgamiento.

El adjudicatario dispondrá del plazo indicado en su oferta, contando desde el día del otorgamiento del contrato de opción, para ejercitar la opción de compra, mediante la entrega del 20 % del precio ofertado mediante transferencia a la cuenta indicada en la cláusula décima de este pliego de condiciones.

Para la formalización de la escritura pública de compraventa se estará a lo dispuesto en el apartado “Ofertas de compra en firme de inmuebles”, de este Pliego de Condiciones.

3.4 Ofertas de opción a derecho de superficie: una vez aceptadas y adjudicadas, la Agencia IDEA y el adjudicatario procederán a otorgar el correspondiente contrato de opción. Para ello, la Agencia IDEA indicará al adjudicatario la fecha, hora y lugar del otorgamiento.

El adjudicatario dispondrá del plazo indicado en su oferta, contando desde el día del otorgamiento del contrato de opción, para ejercitar la opción a constituir un derecho de superficie, mediante la entrega del primer canon incrementado con los tributos que en cada momento correspondan de acuerdo con la legislación vigente, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente indicada en la cláusula Décima de este pliego de condiciones, deducida la fianza previamente aportada.

Para la formalización de la escritura pública de constitución de derecho de superficie se estará a lo dispuesto en el apartado “Ofertas de derecho de superficie”, de este Pliego de Condiciones.

DECIMOCUARTA:

La(s) parcela(s) se destinará(n) al uso previsto en el planeamiento urbanístico vigente y en la oferta, obligándose la compradora a solicitar la licencia municipal de obras en el plazo máximo de 18 meses, a iniciar la construcción de la edificación en el de 30 meses y a iniciar la actividad en el de 54 meses a contar, en los tres casos, desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública, salvo determinación contraria del planeamiento o legislación urbanística aplicable, en cuyo caso prevalecerán los plazos más cortos.

En el caso de incumplimiento de las obligaciones antes expresadas, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía podrá exigir del adjudicatario una indemnización equivalente al precio de adjudicación de los terrenos más el valor, determinado por un tasador nombrado por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, de las construcciones, instalaciones y otras obras que el adjudicatario pudiera haber ejecutado en la parcela o parcelas adjudicadas.

Adicionalmente, para el caso de que se produzcan estos incumplimientos, se establece un pacto de retroventa, a favor de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, inscribible en el Registro de la Propiedad, consistente en adquirir los inmuebles por un precio de igual importe a la indemnización antes indicada.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución, recuperando la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía el pleno dominio de los inmuebles sin que le pueda ser reclamada por el concesionario ninguna contrapartida por las construcciones, instalaciones y otras obras que el adjudicatario pudiera haber ejecutado en la parcela o parcelas adjudicadas.

El pacto de retroventa, o la extinción del Derecho de Superficie, podrá ser aplicados por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en el plazo de 90 días desde que se verifique alguno de los incumplimientos antes citados.

DECIMOQUINTA.- El comprador se obliga a integrarse en la entidad urbanística de conservación del enclave de El Puerto de Santa María del Parque Tecnológico TecnoBahía, para la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

DECIMOSEXTA.- El comprador únicamente podrá gravar la(s) parcela(s) objeto de esta oferta de contrato para garantizar deudas contraídas para la ejecución del proyecto empresarial, quedando expresamente autorizado para ello desde el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la(s) parcela(s) objeto de su oferta.

DECIMOSEPTIMA.- La parte compradora contrae, además de las antes expuestas, las siguientes obligaciones:

- a) La no transmisión a un tercero de la(s) finca(s) objeto de esta oferta, ni de las construcciones en ellas realizadas, así como del derecho de superficie en el plazo de cinco años a contar de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, sin previa y expresa autorización de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.
- b) Realizar a su cargo la urbanización interior de la(s) parcela(s).
- c) Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización del Polígono, como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior de la(s) parcela(s).

En caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en esta cláusula, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía podrá exigir una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el 100% del precio de los inmuebles adjudicados. Esta cantidad devengará un interés del 1% mensual a contar desde el día que la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía haya requerido notarialmente el cumplimiento de las obligaciones al adjudicatario y hasta la recuperación por ella del mismo.

DECIMOCTAVA.- La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía se comprometerá frente al comprador al saneamiento en caso de evicción y vicios ocultos.

Las partes con renuncia a cualquier otro fuero se someterán a la Jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Sevilla capital.

VI ESCRITURA PUBLICA

DECIMONOVENA.-

A.- En las ofertas de compra en firme, la formalización de la escritura pública de compraventa tendrá lugar en el plazo máximo de dos meses contados desde la notificación del acuerdo de adjudicación, previa entrega del 20% del precio incrementado con el IVA correspondiente, indicándose para ello al comprador día, hora y lugar para el otorgamiento de la escritura pública.

La posesión se entregará en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública.

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía podrá autorizar, previa solicitud justificada, que la compraventa se realice a través de arrendamiento financiero o leasing inmobiliario. A tal efecto, la entidad adjudicataria solicitará a la Agencia IDEA que la compraventa de los terrenos se formalice con la entidad financiera o de leasing por ella designada, y se comprometerá formalmente a contratar con dicha entidad el correspondiente contrato de arrendamiento financiero o leasing inmobiliario.

La entidad financiera o de leasing deberá aceptar la compraventa en las condiciones y en los términos contractuales establecidos en estas bases, siendo responsable solidario con la adjudicataria de su incumplimiento.

Lo anterior deberá ser realizado dentro del plazo establecido para la formalización de la escritura de compraventa.

B.- En las opciones a compra o a derecho de superficie, ejercitada la misma mediante comunicación a la Agencia IDEA dentro del plazo otorgado, y una vez abonado el 20 % de precio o el primer canon, incrementado con el IVA correspondiente en ambos casos, la Agencia IDEA otorgará escritura pública en el plazo de 30 días, indicándose para ello al comprador día, hora y lugar para dicho otorgamiento.

C.- En las ofertas de constitución del derecho de superficie, la formalización de la escritura pública de constitución tendrá lugar en el plazo máximo de dos meses contados desde la notificación del acuerdo de adjudicación, previa entrega del primer canon junto con el IVA correspondiente.

La posesión se entregará en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública.

VIGÉSIMA.-

En todo momento podrá la superficiaria redimir el derecho de superficie, adquiriendo por tanto tras su ejercicio el pleno dominio de las(s) finca(s). Para la fijación del precio de redención, se estimará el precio de adjudicación con los incrementos o disminuciones del IPC que, de forma acumulativa, hayan tenido lugar a partir del quinto año de su constitución. Esta medida no será aplicable al canon anual ya fijado en base al precio de adjudicación, pues dicho canon aumentará o disminuirá cada año en el mismo porcentaje que el IPC acumulativo. No obstante, si se redimiese antes de un año contado desde la fecha de constitución, el 50 % del importe del canon abonado se integrará en el precio de redención.

En ningún caso se admitirá la redención parcial del derecho de superficie.

De otra parte, se le permite anticipar cantidades a cuenta de la futura redención. En tal supuesto, las cantidades entregadas producirán, desde el momento de la entrega, una reducción proporcional del respectivo canon anual en el mismo porcentaje que

representen las cantidades anticipadas respecto del valor del suelo aplicable al tiempo de efectuarlas.

VIGESIMOPRIMERA.- Si el adjudicatario no compareciera en los plazos señalados en estas Condiciones por causas a él imputables para efectuar el pago del precio, del primer canon ofertado o la firma de la escritura, se le tendrá por desistido en su oferta. Perderá la fianza y las cantidades entregadas, reteniéndolas la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en concepto de indemnización de daños y perjuicios, tanto en cualquiera de los supuestos anteriores como en el de renuncia del adjudicatario.

VIGESIMOSEGUNDA.- Todos los gastos de notaría, impuestos, plusvalías, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa y de la escritura pública, o de cualquier otra actuación posterior de las descritas en este pliego, serán de cuenta y cargo del adjudicatario, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas, quedando la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía facultado para condicionar el otorgamiento de la escritura pública al depósito por el adquirente de las cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.

El Pliego de Condiciones y el listado de parcelas objeto de la presente oferta estará a disposición de todas las personas que estén interesadas en las oficinas de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía sita en Sevilla, calle Torneo nº 26 y en su página web www.agenciaidea.es, así como en la sede de Tecno Bahía, S.L. ubicada en el Centro de Empresas ReTSE Cádiz, Parque Tecnológico TecnoBahía, Calle Eduardo Pérez Avivar, s/n, 11500 El Puerto de Santa María, Cádiz, y en su página web www.tecnobahia.es