

## **PREGO DE BASES DO CONCURSO DE VENDA DE PARCELAS DO PARQUE EMPRESARIAL A TRABE, CONCELLO DE CEDEIRA , PROMOVIDO POR XESTUR A CORUÑA S.A.**

### **1.- Obxecto e características xerais do concurso.**

O Obxecto do concurso é a VENDA das parcelas do Parque Empresarial de A TRABE, sito no Concello de Cedeira, propiedade de Xestión Urbanística de A Coruña S.A. (Xestur A Coruña S.A.)

As características das parcelas e o prezo tipo detallanse no **Anexo I**.

No **Anexo II** xuntase o plano parcelario do Parque empresarial, coa numeración e situación de cada unha das parcelas postas a venda.

**Normativa urbanística:** As parcelas ríxense pola normativa urbanística contida no Proxecto Sectorial do Parque Empresarial aprobado o 26 de xullo de 2007. Xuntase como **Anexo III**.

As parcelas están actualmente en curso de urbanización, polo que a venda das mesmas, resultado do presente concurso, realizarase mediante a sinatura dun Compromiso de Venda.

### **2.- Prezos, prazos e forma de pago, formalización das vendas, gastos, e efectos do incumprimento.**

#### **A) Prezos:**

Os prezos que se establecen no Anexo I teñen carácter de prezos mínimos, de maneira que non se adjudicará ningunha parcela por un prezo inferior, admitíndose que as ofertas melloren o prezo ata unha cuantía non superior ao 10 % do importe establecido.

Sobre o prezo da venda repercutirase o IVE correspondente ao tipo vixente no momento do devengo.

A venda realizarase en concepto de “corpo certo”, polo que non caberá reclamación algunha en razón de diferenza de superficie ou posibles variacións de volume edificable, nin como consecuencia das condicións xeolóxicas, topográficas ou outras similares da parcela.

#### **B) Prazos e forma de pago:**

O prezo da parcela deberá aboarse do seguinte xeito:

- O 10 %, mais o correspondente ive, no momento da sinatura do compromiso de venda;
- O 15 %, mais a totalidade do ive correspondente a venda, no prazo de 15 días dende a notificación por Xestur A Coruña o adxudicatario da finalización das obras de urbanización do parque empresarial.
- O 5 % no momento da formalización da escritura pública de venda; e
- O 70 % restante do prezo da parcela, no prazo máximo de dous anos, contados dende a data da escritura pública de compravenda, sendo necesario garantir mediante aval bancario dito

pagamento. A este importe aprazado seralle de aplicación o tipo de interese do Euribor a 3 meses, vixente no momento da formalización da escritura, mais un diferencial de 1 punto.

Os pagos efectuaranse por medio de cheque bancario ou ingreso na conta corrente de Xestión Urbanística de A Coruña S.A. indicada neste prego.

#### **C) Formalización da adxudicación:**

O compromiso de compravenda formalizarase no prazo de 15 días dende a notificación da adxudicación. No caso de non realizalo o adxudicatario perderá a fianza depositada.

Poderase formalizar o compromiso a nome do licitador ou da sociedade mercantil na que participe e se constituía con un porcentaxe no accionariado superior o 51 %.

A partir da inscrición no Rexistro da Propiedade da División Material do Parque Empresarial, Xestur A Coruña convocará ó adxudicatario da parcela para outorgar a escritura publica de venda. O adxudicatario deberá comparecer a dito outorgamento na data e ante o Notario que ó efecto se lle comunique por Xestur A Coruña S.A. Na escritura pública solicitarase a inscrición das cláusulas de carácter real.

#### **D) Gastos:**

Serán de cargo do comprador tódolos gastos notariais e rexistrais derivados do outorgamento da escritura de compravenda, así como tódolos impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza, e calquera outros conceptos análogos, que deriven da compravenda, calquera que sexa o suxeito pasivo. Serán, igualmente, de cargo do comprador tódolos gastos notariais, rexistrais e fiscais que deriven da constitución e cancelación dos dereitos de tanteo e retracto establecida na escritura de compravenda. O imposto municipal sobre o incremento de valor dos terreos de natureza urbana, nos casos en que sexa esixible, será de cargo do vendedor.

#### **E) Efectos do incumprimento:**

No caso de que o adxudicatario non formalizase o compromiso de venda, quedará sen efecto a adxudicación, e perderá a fianza depositada.

No caso de que o adxudicatario non aboase o pago correspondente a finalización das obras de urbanización no prazo establecido, ou non comparecese ó outorgamento da escritura pública de venda con abono do pago correspondente a mesma, ou tralo outorgamento desta non aboase no prazo establecido o prezo que estivera pendente mais os seus intereses, Xestur A Coruña poderá dar por resolta a venda mediante notificación fehaciente o comprador, retindo en concepto de indemnización o 10% do prezo da venda. Asimesmo poderá en calquera dos casos dar por vencidos os prazos de pagamento e esixir o completo pagamento do prezo mais unha indemnización equivalente ao xuro legal que devengarase diariamente sobre a total cantidade pendente de pagamento e dende a data que tivera lugar o incumprimento.

No caso de resolución considerárase que o adxudicatario renuncia a compra da parcela, podendo procederse por Xestur A Coruña ó alleamento da mesma.

### **3.- Condicións para participar no concurso.**

Poderán tomar parte no concurso calquera persoa física ou xurídica, que non se atope incurso en prohibicións para contratar co sector público.

### **4.- Fianza.**

O concursante deberá facer un depósito do 2% do importe de saída da parcela (IVE non engadido), en concepto de fianza, mediante ingreso na conta que Xestión Urbanística de A Coruña S.A. mantén aberta na Entidade La Caixa (Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona), con CCC 2100-1453-25-0200086146, que deberá ser efectuada con anterioridade á solicitude da parcela. A tal fin, aportarase coa solicitude, copia do resgardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

Se unha vez fallado o Concurso, o licitador non resultara adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle a fianza mediante ingreso na conta bancaria indicada na certificación bancaria, que deberá acompañar coa solicitude.

En caso de renuncia do solicitante á parcela adxudicada, perderá a fianza depositada. Os mesmos efectos produciranse se transcorre o prazo para a sinatura do compromiso de venda.

Se o licitador resultase adxudicatario da parcela solicitada, deberá asinar o correspondente compromiso de venda en documento privado no prazo de 15 días contados dende a notificación da adxudicación da parcela, e deberá aboar o 10% do correspondente prezo mais o seu correspondente IVE; e devolveráselle o importe da fianza, descontándoa da cantidade a ingresar.

### **5.- Contido e presentación das ofertas:**

As ofertas presentaranse en sobre pechado, en cuxo exterior expresarase o seguinte: "Oferta para o Concurso de Venda de parcelas do Parque Empresarial A Trabe-Cedeira".

No sobre incluírase a seguinte documentación:

#### **1.- A acreditativa de personalidade:**

a) Se é persoa física: copia do DNI. Caso de actuar por representante, copia do poder que teña facultades bastantes, e do DNI do representante.

b) Se é persoa xurídica: copia da escritura de constitución e estatutos, cas súas modificacións, debidamente inscritas no Rexistro Mercantil ou no Rexistro oficial que proceda, e copia do poder ou do nomeamento vixente que conteña facultades bastantes, e do DNI do representante.

c) En ambos casos, copia da tarxeta de identificación fiscal, e da alta no IAE se procedese.

#### **2.- A acreditativa da solvencia:**

- a) Se é persoa física: certificación emitida pola Axencia Tributaria respecto da última declaración do IRPF.
- b) Se é persoa xurídica: copia das Contas de Perdas e Ganancias e Balance aprobados, correspondentes ao derradeiro exercicio económico.

3.- Declaración responsable de non estar incurso en prohibición para contratar co sector público (**Anexo IV**).- A acreditación de estar ó corrente no cumprimento das obrigas tributarias e coa seguridade social aportarase unha vez feita a adxudicación e con anterioridade a sinatura do compromiso de venda.

4.- Dirección a efectos de notificacións, con indicación de teléfono e fax.

5.- Resgardo acreditativo da constitución da fianza.

6.- Memoria: Aos efectos da valoración da solicitude, presentarase unha MEMORIA na que indicarse e describirase o tipo de actividade que se proxecta instalar na parcela, orzamento estimado da inversión a realizar, e a viabilidade económica da mesma.

Na dita Memoria poderá incorporar planos, e calquera outra documentación, circunstancias ou características da empresa relacionadas cos “Criterios de Adxudicación” que se indican no correspondente apartado deste Prego, e que sirvan para a súa acreditación e baremación.

7.- Oferta económica: Indicando a/s parcela/s a/s que opta e o/s prezo/s ofertado/s, segundo modelo que se xunta como **Anexo nº IV**. Poderán solicitarse unha ou varias parcelas conxuntamente ou con carácter alternativo ou subsidiario indicandoo na oferta.

#### **6.- Lugar e prazo de presentación:**

As ofertas deberán presentarse e rexistrarse no enderezo social de Xestión Urbanística de A Coruña S.A., antes da hora fixada do día sinalado no anuncio como derradeiro de prazo de presentación.

Cando as ofertas se remitan por correo deberá xustificarse a data de imposición do envío na oficina de correos e no mesmo día comunicarse a Xestur mediante fax ou telegrama. Sen a concorrencia de ambos requisitos non será admitida a documentación se es recibida por Xestur con posterioridade a data límite fixada para a presentación das ofertas. En todo caso, transcurridos os dez días seguintes á dita data sen haberse recibido a documentación esta tampouco será admitida.

A presentación da solicitude implica a aceptación incondicionada por parte do licitador, do contido deste prego.

#### **7.- Apertura das ofertas.**

A apertura das ofertas presentadas realizarase en acto público no día e hora fixado no anuncio.

A Comisión de Selección, unha vez valoradas as ofertas presentadas, dará traslado da proposta de adxudicación ao órgano de contratación de Xestur A Coruña, para que por éste se proceda á súa adxudicación.

## **8.- Adjudicación.-**

A adjudicación do concurso farase a favor da oferta que resulte máis vantaxosa de conformidade cos criterios de adjudicación que se expoñen no presente prego.

A adjudicación será comunicada os que resulten adjudicatarios mediante carta ou fax, e publicarse na páxina web de Xestur A Coruña.

O Concurso poderá declararse deserto só no caso de que tódalas ofertas presentadas sexan desestimadas.

Xestur A Coruña, co obxecto de evitar no ámbito do Parque Empresarial a existencia de edificacións aisladas e de ordealo urbanísticamente, resérvase o dereito de ofrecer en substitución das/parcelas solicitadas, e de adjudicala/s, de conformidade co concursante-solicitante, parcelas de similares características as solicitadas en fase de concurso. Neste suposto recoñécese o dereito do licitador a renunciar á adjudicación de parcela sen penalización algunha.

## **9.- Criterios de adjudicación.**

A preferencia na adjudicación en caso de que varias ofertas coincidan na mesma parcela, determinarase en base a valoración conxunta dos seguintes factores:

### **1º) Interese da actividade.-**

Valorarase conforme o indicado na memoria presentada.

Calificarase de 0 a 7 puntos.

### **2º) Número de parcelas.-**

Neste apartado valorarase a necesidade de adquisición polo licitador de unha ou varias parcelas.

Se o licitador pretende adquirir máis dunha parcela, deberá xustificar adecuadamente a necesidade das mesmas, segundo a actividade a desenvolver e as necesidades de espacio, acreditándose a devandita necesidade dentro da Memoria que presente.

Calificarase de 0 a 2 puntos, valorándose ata un máximo de catro parcelas.

### **3º) Prezo ofertado.-**

Neste apartado valorarase o incremento no prezo de saída das parcelas obxecto do concurso ata un máximo do 10 % do importe das mesmas.

Para as mesmas parcelas, terán máis puntuación os licitadores que oferten maior prezo.

Calificarase de 0 a 7 puntos.

A valoración farase do seguinte xeito: Cero puntos para os licitadores que ofrezan o prezo de saída, e 7 puntos para os que ofrezan a cantidade máxima que se poida ofertar, calificándose as ofertas intermedias de forma proporcionada. Entenderase por cantidade máxima o prezo de saída incrementado nun 10%.

#### **4º) Traslado de empresa.-**

Neste apartado valorarase a conveniencia ou necesidade do traslado da empresa dende o seu emprazamento actual ao parque empresarial. O interesado deberá xustificar o traslado da mesma mediante informe do Concello ou Organismos con competencia na materia.

Calificarase de 0 a 4 puntos.

#### **5º) Empresas de nova creación.-**

Neste apartado valorarase a instalación de empresas de nova creación.

Calificarase: 0 a 4 puntos

#### **6º) Proxectos subvencionados.-**

Neste apartado valorarase aqueles proxectos que teñan a carta de elegibilidade do Igape, Plan Leader ou outros Organismos subvencionadores, cando se xustifiquen documentalmente.

O interesado deberá aportar a documentación suficiente para acreditar a aprobación pola entidade subvencionadora.

Calificarase: 0 a 2 puntos

#### **7º) Empresas dirixidas por xóvenes, ou que teñan interese social.**

Neste apartado valoranse aquelas empresas creadas ou dirixidas por mozos/as menores de 35 anos así como empresas de interese social.

Calificarase: 0 a 2 puntos

### **10.- Rexime xuridico das vendas:**

As vendas quedan suxeitas as condicións establecidas nos apartados anteriores deste prego e as seguintes cláusulas:

#### **10.1.- Dereito de adquisición preferente (tanteo e retracto).**

Establecese, con carácter real e inscribible no rexistro, un Dereito de Adquisición Preferente, por prazo de dez anos dende a formalización da escritura pública de venda, a favor de Xestur A Coruña S.A. para o caso de alleamento ou cesión por calquera título da parcela adxudicada.

A dito efecto o propietario da parcela queda obrigado a notificar fehacemente a Xestur A Coruña S.A. a decisión de transmitila, con indicación do prezo, no seu caso, e forma de pago, identidade do adquirente, e demais condicións esenciais da transmisión. Xestur A Coruña S.A. poderá exercer o dereito de adquisición preferente mediante notificación en tal sentido ao transmitinte no prazo de trinta días naturais a contar dende o seguinte á notificación. O prezo da adquisición por Xestur A Coruña S.A. será o mesmo polo que Xestur houbese vendido a parcela, actualizado unicamente conforme ao IPC, ou concepto que o substitúa, por cada ano natural enteiro (doce meses) transcorrido dende a data da escritura pública de venda por Xestur computado dende o día un do mes civil seguinte ao do dito outorgamento. Así mesmo o propietario queda obrigado a notificar fehacemente a Xestur A Coruña S.A. a transmisión efectuada e as circunstancias da mesma, mediante entrega da copia da correspondente escritura, podendo Xestur A Coruña S.A. exercer o dereito de adquisición preferente no prazo dun mes dende dita notificación, ou no seu defecto dende que tivese coñecemento da transmisión realizada, se a mesma se realizase en condicións distintas as previamente notificadas ou con omisión da notificación previa a transmisión.

En caso de que o transmitinte tivese realizado obras de urbanización ou edificación na parcela, en caso de exercicio por Xestur A Coruña do dereito de adquisición preferente aboarase así mesmo, con independencia do prezo correspondente ao solo, o custo efectivo que o transmitinte tivese na súa realización que haberá de acreditar ante Xestur A Coruña coas correspondentes certificacións de obra e xustificantes do seu pagamento. Non obstante, cando se tratara de obras executadas sen as correspondentes licencias ou permisos, ou que carezan de toda utilidade para o fin a que se destina a parcela segundo as ordenanzas reguladoras do parque empresarial, estas non serán indemnizadas, e Xestur A Coruña S.A. poderá descontar do prezo a satisfacer ao adquirente, o custo da súa demolición e da reposición da parcela a súa situación de orixe.

Xestur A Coruña non exercerá o dereito de adquisición preferente respecto o adquirente que teña obtido a licenza de actividade definitiva e a teña presentada ante Xestur A Coruña S.A.

O dereito de adquisición preferente extinguirase automaticamente coa inscrición no Rexistro da Propiedade da Declaración de Obra nova terminada do edificado sobre a parcela vendida, á que se deberá xuntar a licenza de actividade correspondente á actividade que se desenvolva na devandita parcela, e elo sin necesidade de comparecencia, autorización ou outorgamento de documento público ou privado algún por parte de Xestión Urbanística de A Coruña S.A.

En caso de non exercicio do dereito de adquisición preferente por Xestur A Coruña S.A., o transmitinte queda obrigado a establecer na escritura pola que transmita a parcela a subrogación do adquirente nas mesmas condicións e obrigas establecidas para el.

Posposición do dereito de adquisición preferente: A entidade vendedora presta dende agora o seu consentimento para a posposición do dereito de adquisición preferente, a favor das hipotecas que garanten créditos concedidas por entidades de crédito con destino á adquisición da parcela ou financiamento das obras de construción e instalación industrial. Xestión Urbanística de A Coruña S.A.

obrigase a concorrir ó tempo de outorgamento da escritura de constitución da hipoteca, prestando o seu consentimento á posposición.

**10.2.- Obrigas do comprador.-** O comprador obrígase a:

1.- Destina-la parcela adquirida ós fins explicitados na solicitude que serviron de base á valoración de ofertas e posterior adxudicación tendo en conta que o uso sexa compatible e conforme cas Ordenanzas Reguladoras do Parque Empresarial.

2.- Solicita-las correspondentes licencias de edificación e actividade, no prazo máximo de 2 anos a contar dende a data de formalización da compravenda, extremo este que acreditará, sen necesidade de resolución expresa de Xestión Urbanística de A Coruña S.A., mediante presentación de copia das devanditas solicitudes. Así mesmo, presentará copia da licencia obtida, e de se-lo caso, resolucións denegatorias destas últimas. Ditas copias deberán ser achegadas no prazo de quince días a contar dende a data de presentación no Concello no caso das solicitudes de licencia ou dende o día seguinte á data de recepción da resolución administrativa outorgando ou denegando a licencia .

No caso de renuncia ou desistimento do expediente administrativo de solicitude de licencia polo adxudicatario ou caducidade do mesmo por causa imputable ó adxudicatario, entenderase incumplida a obriga de solicitude de licencia a que se refire o paragrafo anterior.

Este prazo non será prorrogable no caso de transmisión ou alleamento da parcela computándose o mesmo dende a data de formalización da escritura de compra a Xestión Urbanística de A Coruña S.A.

Non obstante, o prazo antes referido poderá modificarse total ou parcialmente por Xestur A Coruña, no acordo de adxudicación, ou con posterioridade a éste, sempre que o adxudicatario xustifique suficientemente na súa proposta, a xuízo de Xestur A Coruña, a súa necesidade de construír ou completar a edificación en diversas fases, por requeri-lo así a súa propia estratexia empresarial ou por outros motivos suficientemente fundamentados, que serán apreciados discrecionalmente por Xestur A Coruña.

3.- Edificar as parcelas adxudicadas, de conformidade co proxecto presentado e aprobado polo Concello, no prazo sinalado na licencia de obras ou no seu defecto nos prazos fixados na normativa galega.

4.- Respecta-la servidumes legais establecidas respecto ó tendido da enerxía eléctrica que, no seu caso, afecta ás parcelas, gardando as distancias mínimas establecidas polas disposicións que regulan esta materia.

5.- Permitti-lo libre establecemento de redes de servico na zona de recuamento que establezan as Ordenanzas Reguladoras do Parque Empresarial, reforzando, si fose preciso, as zonas de entrada a fin de non prexudicar ditas redes.

6.- Integrarse na Entidade que puidese crearse para a conservación do Parque Empresarial, comprometéndose a satisfacer los gastos proporcionais que correspondan a súa parcela, de acordo co que estatutariamente se determine. A parte compradora faculta ó Concello e/ou a Xestión Urbanística de

A Coruña S.A., segundo proceda, para redactar e aprobar os Estatutos ou Regulamento da Entidade de Conservación do parque empresarial, fixando as cuotas ou coeficientes das parcelas.

Asemade, se procede, o adquirente comprométese a integrarse na comunidade de Propietarios, e a satisfacer a dita Comunidade os gastos de conservación en proporción a súa cota de participación.

7.- A electrificación das parcelas só comprende a infraestrutura fundamental, segundo o proxecto aprobado, que prevé para cada parcela unha potencia e tensión determinada. Todo o referente a ampliación da electrificación, así como o subministro da enerxía eléctrica, é materia allea a parte vendedora, sendo cuestión a tratar unicamente entre a parte adquirente e a empresa subministradora da enerxía eléctrica.

8.- O adquirente declara coñecer a situación física e xurídico-urbanística da parcela, así como as limitacións existentes en canto as emisións de vertidos de materias contaminantes que establece a Normativa urbanística do Parque empresarial e demais normativa vixente nesta materia.

Asemade, o adquirente comprométese a somete-lo proxecto das obras, instalacións ou actividades que se vaian desenvolver na parcela adquirida á avaliación de impacto ambiental, se así foxe esixible, así como ó cumprimento das demais obrigas medioambientais que esixe a lexislación vixente

9.- O adxudicatario de cada parcela deberá realizar ó seu cargo, a urbanización interior e complementaria da mesma, de acordo coas condicións previstas no seu proxecto técnico, sendo da súa conta as obras ou traballos que, de selo caso, fora necesario realizar para adaptar a cimentación das obras que realice na parcela ás circunstancias do solo ou do subsolo. A parte vendedora non asume responsabilidade algunha polas incidencias que xurdan no subsolo da parcela, como consecuencia das excavacións que se realicen na mesma pola parte compradora, para edificar ou para adecuar a mesma ao uso ao que se destine.

Para o caso de que o adquirente da parcela fixese obras de desmonte ou recheo na mesma a causa da pendente do terreo, as mesmas serán sempre a conta do adxudicatario, sen que poida reclamar nada por esta causa á parte vendedora.

Igualmente, se como consecuencia de iso ou por outros motivos fose necesario construír un muro de contención, o adxudicatario tamén estará obrigado a construílo a súa costa e sobre o seu propio solo, sen que poida reclamar nada por esta causa á parte vendedora.

10.- A parcela entregarase coas condicións e servizos previstos no proxecto de urbanización. As instalacións ou equipos complementarios de calquera tipo, non previstos no Proxecto de Urbanización, serán de conta do comprador.

11.- Para o caso de que a parte adquirente producirose, por calquera causa que lle fose imputable, danos na rúa, redes de servizo, beirarúas e demais instalacións do parque, ésta comprometerase a aceptar a taxación dos mesmos por parte dos técnicos municipais, ou de Xestión Urbanística de A Coruña S.A. e a satisfacer o importe da reparación que estes fixen, ó Organismo encargado do mantemento e coidado do Parque empresarial ou, no seu defecto, ó Concello.

12.- Comunicar a Xestur A Coruña S.A., no caso de alleamento da parcela, a transmisión realizada mediante entrega de copia da escritura, e incluír nesta a subrogación do adquirente nas mesmas condicións e obrigas establecidas para el.

#### **11.- Penalizacións:**

Sen perxuízo do exercicio das accións que procedan para caso de cumprimento defectuoso o incumprimento das obrigas referidas, establécense as seguintes cláusulas de penalización:

1.- O incumprimento de destina-la parcela adquirida, na primeira actividade desenvolvida na mesma, aos usos sinalados na solicitude, de conformidade coas Ordenanzas Reguladoras do Parque empresarial, sancionarse nunha contía igual ó 5% do prezo establecido na escritura de compravenda.

2.- O incumprimento de solicita-las correspondentes licencias de edificación e actividade no prazo máximo de 2 anos, a contar dende a data de formalización da compravenda, sancionarse nunha cuantía igual ao 20% do prezo establecido na escritura de compravenda. Este extremo acreditarase, sen necesidade de resolución expresa de Xestión Urbanística de A Coruña S.A., mediante presentación de copia das devanditas solicitudes. Así mesmo, presentará copia da licenza obtida, e de se-lo caso, resolucións denegatorias destas últimas. Ditas copias deberán ser achegadas no prazo de quince días a contar dende a data de presentación no Concello, no caso das solicitudes de licencia, ou dende o día seguinte á data de recepción da resolución administrativa outorgando ou denegando a licencia .

No caso de renuncia ou desistimento do expediente administrativo de solicitude de licencia polo adxudicatario ou caducidade do mesmo por causa imputable ó adxudicatario, entenderase incumplida a obriga de solicitude de licencia a que se refire o parágrafo anterior, si tivese transcorrido o prazo máximo antes establecido.

3.- O incumprimento da obriga de comunicar a Xestión Urbanística de A Coruña, S.A. a transmisión da parcela, sancionarse nunha contía igual ó 10% do prezo establecido.

4.- O incumprimento da obriga de garanti-la subrogación do novo adquirente nas condicións e obrigas establecidas na escritura pública de compravenda, sancionarse cunha contía equivalente ó 10% do prezo de venda.

5.- As anteditas penalizacións poderán ser acumulativas entre si.

O vendedor poderá esixir o cumprimento das referidas obrigas e a satisfacción da pena, sen que o adquirente poida eximirse do cumprimento das súas obrigas pagando a pena, de conformidade co previsto no artigo 1153 do Código Civil.

As obrigas de solicitar licenza de edificación e de edificar a parcela consideranse unha obriga esencial do adquirente, por estar as parcelas do parque empresarial destinadas a servir para o uso previsto nas ordenanzas correspondentes, de tal xeito que o incumprimento destas obrigas, poderá ser considerado, no seu caso, como causa de resolución da compravenda, de conformidade co establecido no artigo 1.124 do Código Civil.

En caso de resolución do contrato, a parte vendedora devolverá o prezo aboado, deducíndose un 10% do prezo de venda en concepto de cláusula penal.

**12.- Normativa aplicable.**

O presente concurso rexirase polo previsto neste prego de bases, sendo de aplicación, con carácter supletorio, a normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa aplicable.

Na Coruña, a 27 de novembro de 2009.

María Doporto Santos.

Xerente.