

**INSTRUCCIÓN INTERNA POR LA QUE SE REGULA LA  
ENAJENACIÓN, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE BIENES  
Y DERECHOS PATRIMONIALES TITULARIDAD DEL INSTITUTO  
PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN**

<b>INSTRUCCIÓN INTERNA</b>	
<b>Referencia:</b>	<b>GA 05.01</b>
<b>Objeto:</b>	<b>Enajenación, Aprovechamiento y Explotación de Bienes y Derechos Patrimoniales</b>
<b>Fecha Informe Asesoría Jurídica:</b>	<b>31 de marzo de 2016</b>
<b>Fecha Aprobación Comisión Ejecutiva:</b>	<b>6 de abril de 2016</b>

<b>HISTÓRICO DEL DOCUMENTO</b>		
<b>Versión</b>	<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>
<b>0.0</b>	06/04/16	Se regula el procedimiento interno del ICE en la enajenación, aprovechamiento y explotación de los bienes y derechos titularidad del ICE
<b>1.0</b>	24/10/16	Se añade un nuevo apartado XII según Acuerdo de la Comisión Ejecutiva
<b>1.1</b>	07/07/17	Cambio denominación de la entidad según disposición final vigésima de la Ley 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas
<b>2.0</b>	27/07/17	Se modifican párrafos cuarto y quinto del Apartado I-Exposición de motivos Se modifica del Apartado IV-Objeto Se modifica del Apartado V-Principios y derechos relativos a los bienes Patrimoniales

La Comisión Ejecutiva del Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León<sup>1</sup> en su reunión de 6 de abril de 2016, adoptó el siguiente ACUERDO:

**“PRIMERO.- Aprobar las Instrucciones Internas de Enajenación, Aprovechamiento y Explotación de Bienes y Derechos Patrimoniales del Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León, que se adjuntan como anexo.**

**SEGUNDO.- Las presentes Instrucciones Internas entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en la página web del Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León ([www.empresas.jcyl.es](http://www.empresas.jcyl.es)).**”

## ANEXO

### **INSTRUCCIONES INTERNAS DE ENAJENACIÓN, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE BIENES Y DERECHOS PATRIMONIALES DEL INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN**

#### **I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (en adelante ICE), es un Ente Público de Derecho Privado de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, adscrito a la Consejería de Economía y Hacienda, creado por la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, dotado de personalidad jurídica, plena capacidad de obrar y patrimonio propio, para el cumplimiento de su finalidad pública de promover la competitividad del sistema productivo de la Comunidad y favorecer y apoyar financieramente a la estrategia empresarial de innovación.

Para ello, entre sus actividades al ICE le corresponde la gestión y explotación de obras, servicios e inmuebles que contribuyan, dentro de los intereses estratégicos y regionales, al desarrollo económico y social de Castilla y León, incluidas las actuaciones urbanísticas que resulten precisas.

En materia patrimonial, el ICE se regirá por las normas reguladoras del patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, correspondiendo su administración y conservación a sus órganos de dirección, de acuerdo con las atribuciones que establezca su reglamento general.

De acuerdo con el artículo 40.3 de la Ley 19/2010, en su redacción dada por la Ley 2/2017 de 4 de julio, se excluye la aplicación de la legislación patrimonial de la Comunidad en materia de gestión y explotación patrimonial en aquellos contratos patrimoniales que celebre el Instituto en sus actividades económicas y comerciales, incluidas las de promoción, gestión y comercialización de suelo, a cuyo efecto aprobará las oportunas instrucciones internas reguladoras de las mismas.

En cumplimiento de lo previsto en la Ley 19/2010, en su redacción dada por la Ley 2/2017 de 4 de julio, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 67/2011, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General del Instituto, la Comisión Ejecutiva ha procedido a aprobar las siguientes INSTRUCCIONES DE ENAJENACIÓN, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE BIENES Y DERECHOS PATRIMONIALES reguladoras de los procedimientos para la promoción, comercialización y gestión de bienes y derechos patrimoniales del Instituto en el ejercicio de sus actividades económicas y comerciales.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Anteriormente Agencia de Innovación, Financiación e Internacionalización Empresarial de Castilla y León

<sup>2</sup> Acuerdo Comisión Ejecutiva de 27 de julio de 2017 que modifica los párrafos cuarto y quinto de la Exposición de motivos

## **II.- PATRIMONIO DE EL ICE**

De conformidad con lo previsto en el reglamento general del Ente, el ICE para el cumplimiento de sus fines, tendrá plena capacidad de obrar y patrimonio propio, constituido por los bienes, derechos y obligaciones que adquiera por cualquier título.

El ICE formará y mantendrá actualizado un inventario de la totalidad de sus bienes y derechos, tanto propios como adscritos, con la única excepción de los de carácter fungible, cuya aprobación corresponde a su Comisión Ejecutiva, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 11/2006, de Patrimonio de la Comunidad, se incorporará como Anexo al Inventario General de la Comunidad.

El inventario se revisará, en su caso, anualmente, con referencia al 31 de diciembre de cada año.

## **III.- RÉGIMEN PATRIMONIAL**

Será el establecido en el artículo 40 de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre.

## **IV.- OBJETO**

El objeto de las presentes Instrucciones es la regulación de los procedimientos para la enajenación, aprovechamiento y explotación de bienes inmuebles y derechos patrimoniales del ICE en el ejercicio de sus actividades económicas y comerciales.<sup>3</sup>

## **V.- PRINCIPIOS RELATIVOS A LOS BIENES Y DERECHOS PATRIMONIALES DE EL ICE SUJETOS A LAS PRESENTES INSTRUCCIONES**

El ICE, en los negocios patrimoniales celebrados en el ejercicio de sus actividades económicas y comerciales de enajenación, aprovechamiento y explotación de suelo, actuará de acuerdo con los principios de eficacia y eficiencia, con sujeción a las reglas del mercado y, ajustando su actuación a los principios de publicidad, transparencia, objetividad y concurrencia en la medida que la naturaleza de la operación lo permita.<sup>4</sup>

## **VI.- DISPOSICIONES GENERALES**

### ***Régimen jurídico de los negocios patrimoniales***

Los contratos, convenios y demás negocios sujetos a las presentes instrucciones internas se registrarán:

- a. En cuanto a su preparación y adjudicación: (1) Por la Ley 19/2010 de 22 de diciembre de creación del ICE y el Decreto 67/2011, que aprueba su reglamento general (2) Por las presentes Instrucciones, y en lo no previsto en estas, por la legislación patrimonial que resulte de aplicación.
- b. En cuanto a sus efectos y extinción: por el ordenamiento jurídico privado.

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

---

<sup>3</sup> Modificado por Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 27 de julio de 2017

<sup>4</sup> Modificado por Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 27 de julio de 2017

## ***Libertad de pactos***

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

## ***Competencia***

De conformidad con el artículo 23 del reglamento general del ICE las facultades de administración y conservación, así como la adquisición y enajenación de bienes y derechos patrimoniales corresponderán al Presidente cuando su cuantía no exceda de un millón de euros; de uno a tres millones de euros dichas competencias corresponden a su Comisión Ejecutiva, que necesitará autorización del Consejo de Administración cuando la cuantía económica supere la cifra de tres millones de euros.

Asimismo, cuando el valor del bien o derecho, según tasación, exceda de veinte millones de euros, la enajenación deberá ser autorizada previamente por la Junta de Castilla y León, a propuesta del titular de la consejería competente en materia de hacienda.

## ***Formalización***

Los negocios jurídicos celebrados para la adquisición, enajenación o permuta de bienes y derechos patrimoniales del ICE y constitución de derechos reales, se formalizarán en escritura pública. Los arrendamientos y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles, podrán elevarse a público a instancia de cualquiera de las partes, sufragando los gastos de ese otorgamiento la parte que lo solicite.

## ***Tasaciones periciales e informes técnicos***

La realización de cualquier negocio jurídico sobre los bienes y derechos patrimoniales del ICE requerirá la previa tasación o valoración de los mismos.

Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en estas Instrucciones deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y serán efectuadas por personal del ICE.

Estas actuaciones podrán encargarse a sociedades de tasación debidamente inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España y empresas legalmente habilitadas, con sujeción a lo establecido en la legislación de contratos, cuando existan razones debidamente justificadas, que deberán incorporarse al expediente correspondiente.

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

La tasación deberá ser aprobada por la Comisión Ejecutiva del ICE, al objeto de que el órgano competente de su formalización pueda fijar el precio del negocio jurídico.

Cuando en un expediente constaren tasaciones discrepantes, la aprobación recaerá sobre la que motivadamente se considere más ajustada al valor del bien.

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

## ***Jurisdicción***

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos celebrados por el ICE al amparo de las presentes instrucciones.

## **VII.- SISTEMAS DE ENAJENACIÓN**

Los bienes inmuebles y derechos sobre los mismos del ICE se enajenarán mediante subasta, concurso o adjudicación directa. En el acuerdo de incoación del procedimiento, se determinará de forma motivada el modo de venta seleccionado.

### **SUBASTA**

La subasta, versará sobre un tipo expresado en dinero y se celebrará al alza, con presentación de posturas en sobre cerrado en su caso, o excepcionalmente a la baja, cuando concurren causas acreditadas que así lo aconsejen.

La modalidad de la subasta se determinará atendiendo a las circunstancias de la enajenación, y la adjudicación se efectuará a favor del licitador que presente la mejor oferta económica.

En el caso de que la adjudicación resultase fallida ya sea por resultar desierta o por no poder formalizarse el contrato por causa imputable al adjudicatario, la enajenación se realizará a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente mejor oferta económica. En caso de resultar fallida la adjudicación al siguiente mejor postor, se procederá a la enajenación directa del bien.

### **CONCURSO**

En la enajenación por concurso, la adjudicación recaerá en la proposición que en su conjunto resulte más ventajosa, atendiendo a los criterios que se hayan fijado en los correspondientes pliegos, que serán adicionales al precio de venta.

Se seguirá el procedimiento de concurso respecto de aquéllos bienes que hayan sido expresamente calificados como adecuados para ser enajenados tomando en consideración criterios que, por su conexión con las directrices de políticas públicas específicas, puedan determinar que la venta coadyuve sustantivamente a su implementación. A estos efectos, el órgano competente, a propuesta del Departamento responsable, identificará los bienes que deben ser enajenados mediante este procedimiento.

### **ADJUDICACIÓN DIRECTA**

Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.
- b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.
- c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b).
- d) Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario.
- e) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.
- f) Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.
- g) Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.
- h) Cuando por el ICE se impongan condiciones o limitaciones relativas al uso, destino o disposición del inmueble o derecho sobre el mismo objeto de venta.

- i) Cuando el inmueble esté afecto a proyectos industriales incluidos en el Plan de Promoción Industrial de Castilla y León y de aquellos otros que sean declarados como proyectos prioritarios por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejería competente en materia de industria, en los términos previstos por la Ley de 6/2014, de industria de Castilla y León.

En todo caso, procederá la adjudicación directa cuando atendiendo a la naturaleza de la operación o a las características del bien o derecho patrimonial que se trate, su comercialización no exija la concurrencia de otros posibles adjudicatarios, previa justificación en el expediente.

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

## **VIII. - PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN**

### **1.- INICIO DEL EXPEDIENTE**

El expediente de enajenación de bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio de Agencia será instruido por la Dirección General del ICE, a través del Departamento encargado de la gestión de suelo industrial, y se iniciará bien de oficio, una vez se haya comunicado la disposición del bien para ser enajenado, o en su caso, a solicitud de parte interesada en la adquisición del bien.

#### **Inicio**

El procedimiento se iniciará mediante con la adopción del acuerdo de incoación por el órgano competente para la enajenación. Dicho acuerdo recogerá:

1. Una descripción de la situación física, jurídica y urbanística del inmueble, de conformidad con el informe patrimonial del Departamento encargado de la gestión de suelo industrial.
2. Justificación del procedimiento de enajenación elegido.
3. Tasación o informe de valoración de la actuación. El tipo de la subasta o el precio de la enajenación directa se fijarán por el órgano competente para la enajenación de acuerdo con la tasación aprobada. En caso de concurso se determinarán los criterios que hayan de tenerse en cuenta en la adjudicación.
4. Cuando el contrato origine gastos para el ICE, deberá constar en el expediente el certificado de existencia de crédito suficiente y la previa fiscalización del gasto por la Intervención Delegada del ICE.
5. Pliego de condiciones que rigen el negocio.

La venta por subasta o concurso se registrá por el Pliego de condiciones, que recogerá los siguientes extremos:

- a) Plena descripción física y jurídica del bien o derecho objeto de venta, con inclusión de los datos registrales y catastrales, y con expresa mención de cargas y gravámenes, si los tuviere, o de su naturaleza litigiosa, en su caso.
- b) Tasación del bien o derecho, que determinará el tipo de licitación. c) Procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación.
- c) Modo de constitución de la garantía y de pago del precio.
- d) Demás condiciones de la enajenación.

Podrán aprobarse Pliegos generales que registrarán cada forma de venta.

### **2.- LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES**

#### **Licitación**

Una vez iniciado el procedimiento de venta, y elaborado el pliego de condiciones, se procederá a la convocatoria el procedimiento de enajenación:

#### **a.- Publicidad**

Con el objetivo de dar cumplimiento efectivo a los principios de publicidad y concurrencia, la publicidad de la convocatoria de todos los procedimientos de venta de bienes así como de las adjudicaciones, se realizará a través de anuncios en el portal de internet del Ente Público, en donde se deberá señalar toda la información relativa a los bienes objeto de comercialización, sin perjuicio de poder utilizar otros medios complementarios tendentes a difundir la información.

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

#### **b- Plazo de presentación de ofertas**

El plazo para la presentación de ofertas será como mínimo de 7 días naturales desde la publicación de la licitación, pudiéndose ampliar dicho plazo atendiendo a las circunstancias específicas del bien objeto de la enajenación y del mercado. Sólo podrá autorizarse la reducción de dicho plazo, cuando por razones de urgencia debidamente justificadas, se aconseje establecer un plazo inferior, siempre que en todo caso se garantice la concurrencia de los licitadores.

#### **c.- Lugar de presentación de ofertas**

Las personas o entidades que deseen tomar parte de cualquier licitación deberán presentar sus ofertas en el Registro General del ICE, en los términos establecidos en el pliego de condiciones de venta que resulte de aplicación, o en su caso, a través de los medios telemáticos autorizados para cada licitación.

#### **Evaluación de ofertas**

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

Para ello, existirá una Comisión de Contratación Patrimonial cuya composición será aprobada por la Dirección General y que deberá estar integrada en todo caso por un miembro de la Asesoría Jurídica del ICE y un miembro de la Intervención delegada.

Una vez constituida la Comisión de Contratación, se procederá de la siguiente forma:

En caso de subasta, una vez verificada la capacidad y solvencia y de constitución de la garantía para participar en el procedimiento de los licitadores que acudan al acto público, se abrirá plazo para la formulación de pujas, admitiendo las posturas que mejoren el tipo de salida, rematándose la subasta a favor del licitador que ofrezca la más alta, elevando propuesta al órgano competente para la enajenación.

Si la convocatoria prevé, la modalidad de subasta con proposición en sobre cerrado, los licitadores en el plazo señalado en convocatoria, presentaran la documentación exigida en los pliegos, presentándose en sobre cerrado la documentación acreditativa de su capacidad, solvencia y demás requisitos exigidos en los Pliegos, y dentro de este otro sobre cerrado con la oferta económica sobre el bien, cuya apertura se celebrara en acto público, previa comprobación por la Comisión de contratación del cumplimiento de las condiciones para la licitación.

En caso de concurso, la documentación se presentará en dos sobres cerrados. El primero de ellos contendrá la documentación acreditativa de la personalidad, capacidad y representación solvencia, así como la acreditativa de la constitución de la garantía. En el segundo sobre se incluirá la proposición del licitador, que abarcará la totalidad de los aspectos del concurso, incluido el precio ofertado.

La Comisión examinará la documentación recogida en el primer sobre, y determinará qué licitadores se ajustan a los criterios de selección señalados en el pliego. En el lugar y hora señalados en el anuncio y en acto público, se procederá a la apertura de los sobres que contengan las proposiciones al concurso, formulando propuesta de adjudicación de la oferta económicamente más ventajosa al órgano competente para la enajenación.

### **Adjudicación**

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

Para el supuesto de que la licitación se hubiera quedado desierta, se podrá proceder a la enajenación directa del bien conforme al procedimiento establecido en las presentes instrucciones de contratación patrimonial, debiendo dejar incorporado al expediente en todo caso, las circunstancias que acrediten dicho sistema de adjudicación. La notificación de la adjudicación al adjudicatario deberá realizarse por medio fehaciente, que acredite la recepción y comunicación del acuerdo, que deberá quedar incorporada al expediente.

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

### **3.- FORMALIZACIÓN**

De conformidad con los términos y plazos establecidos en el pliego de licitación, una vez adjudicado el bien, se deberá proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, y en su caso, de constitución del derecho real de garantía que proceda, cuya copia autorizada con carácter ejecutivo, en la que conste que no se ha expedido otra con anterioridad a tal efecto, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, deberá quedar incorporada al expediente de venta de la parcela. En los supuestos en los que la forma de pago hubiese sido al contado al otorgamiento de la escritura (100% del precio), bastará con la incorporación de una copia simple.

### **4.- PERFECCIONAMIENTO**

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

## **IX.- PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION MEDIANTE ADJUDICACION DIRECTA**

En los supuestos previstos en las presentes Instrucciones, el ICE podrá acordar la enajenación de sus bienes inmuebles y derechos sobre los mismos, mediante el procedimiento de adjudicación directa.

En estos casos, una vez incoado el procedimiento, se comunicará al solicitante el propósito de vender el bien o derecho con expresión del precio de venta, y con indicación de que dicha comunicación, y el cumplimiento de lo previsto en la misma, en ningún caso generan derecho alguno a la enajenación en su favor.

Para continuar el procedimiento de enajenación, el interesado deberá aceptar el precio y los términos de la venta y efectuar en el supuesto que así se prevea en la comunicación, el depósito correspondiente en la forma y lugar designados al efecto.

Si acordada la venta, el adquirente no atendiese a las obligaciones que le corresponden, se resolverá la misma con pérdida del depósito constituido en concepto de garantía.

Las condiciones de enajenación deberán quedar definidas en el Informe que se adopte por el departamento encargado de la gestión del suelo industrial, al que se unirá la documentación acreditativa de la capacidad y solvencia del interesado para los supuestos en que no se pague al contado o se constituya derecho de superficie.



Una vez completado el expediente de venta se emitirá propuesta motivada a la Dirección General a fin de que, si lo estima oportuno, lo eleve al órgano competente para la formalización del negocio jurídico.

Una vez autorizada la venta de un bien, se comunicará el Acuerdo del órgano competente al adjudicatario y se formalizará el contrato, pudiendo utilizarse los contrato tipo aprobados por el ICE.

Sera de aplicación en cuanto a la formalización y perfeccionamiento del contrato lo previsto en los puntos 3 y 4 del apartado VIII de las presentes instrucciones.

Las enajenaciones que se formalicen mediante el procedimiento de adjudicación directa serán objeto de publicidad en el portal de internet del Ente Público.

## **X.- ARRENDAMIENTOS DE BIENES PATRIMONIALES**

Para la autorización y aprobación de cualquier contrato de arrendamiento sobre bienes propiedad del ICE, resultará de aplicación, lo dispuesto en las presentes Instrucciones para la enajenación, salvo aquellas cuestiones que expresamente se especifiquen en el presente apartado y en el **ANEXO II** de las presentes.

Los arrendamientos se concertarán mediante los procedimientos previstos en las presentes Instrucciones, previa justificación de las causas concurrentes en cada uno de los procedimientos.

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

## **XI.- DERECHO DE SUPERFICIE**

Para la autorización y aprobación de cualquier contrato de constitución de derecho de superficie sobre bienes propiedad del ICE, resultará de aplicación, lo dispuesto en las presentes Instrucciones para la enajenación, salvo aquellas cuestiones que expresamente se especifiquen en el presente apartado y en el **ANEXO III** de las presentes.

La constitución del derecho se concertará mediante los procedimientos previstos en las presentes Instrucciones, previa justificación de las causas concurrentes en cada uno de los procedimientos.

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

## **XII.- RESERVAS O PRECONTRATOS<sup>3</sup>**

Para la formalización de las adjudicaciones resultado de los procedimientos de enajenación o derecho de superficie objeto de esta instrucción, se establece la posibilidad de concertar la formalización de reservas o precontratos en cualquiera de sus formas jurídicas. El cliente junto con su solicitud presentará memoria justificativa de la necesidad u oportunidad de la aplicación de la reserva y se propondrá su aceptación y condiciones previo informe del departamento encargado de la gestión de suelo empresarial, que motivará su aplicación y condiciones en cada caso. Sin perjuicio de las que puedan establecerse específicamente para cada supuesto en la presente instrucción, quedarán sometidas a las siguientes condiciones y limitaciones:

---

<sup>3</sup> Apartado añadido mediante Acuerdo de 24 de octubre de 2016 de la Comisión Ejecutiva del ICE

- No se podrá acordar la reserva en caso de que las fincas se encuentren hipotecadas o gravadas con carácter real en garantía de préstamos u otras operaciones financieras, salvo para excepciones debidamente motivadas en que la aplicación facilite la liberación de dichas cargas.
- En el caso de reserva vinculada a otra operación comercial, anterior o simultánea, el plazo máximo de reserva será de 5 años. Para el caso de reserva no vinculada a otra operación comercial el plazo máximo será de 1 año.
- Se establecerá un pago del 5% del precio del inmueble en caso de compra, y una anualidad del canon en derecho de superficie si la reserva es en esta modalidad, como señal de la operación, al que se le dará el carácter de arras penitenciales con los efectos jurídicos del art. 1.454 del Código Civil.
- El límite máximo de superficie a reservar se determinará mediante informe motivado del Departamento de Suelo empresarial en función del proyecto a desarrollar.
- El precio y condiciones a comprometer serán los vigentes conforme a las tarifas y condiciones aprobadas en el momento de la autorización de la reserva. Si el plazo de reserva es superior a 2 años, el precio definitivo en el momento de la formalización será el anterior actualizado a IPC, solo al alza. En caso de que existan bonificaciones sobre los precios aprobados, estas bonificaciones no serán aplicables, es decir, el precio será el acordado sin bonificaciones, salvo que finalmente la formalización del contrato se produzca durante la vigencia de dichas bonificaciones.

## **ANEXO I - CONDICIONES GENERALES DE ENAJENACIÓN**

### **PRIMERA.- OBJETO**

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen las ventas de bienes inmuebles del ICE, con arreglo a las Instrucciones de contratación patrimonial aprobadas que les resultan de aplicación.

### **SEGUNDA.- GARANTÍA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN**

Para tomar parte en los procedimientos de enajenación mediante concurso o subasta, el licitador deberá prestar una garantía igual al 5 % del precio base de licitación (Impuestos indirectos excluidos). Para la participación en un procedimiento de adjudicación directa, se podrá requerir constituir una garantía de un 5 por 100 del valor de enajenación de los bienes en concepto de fianza.

El importe de la garantía, que podrá presentarse en alguna de las formas previstas en el artículo 96 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

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

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

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

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

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

Asimismo, los pliegos podrán requerir la aportación de una memoria del proyecto a desarrollar, que deberá en todo caso hacer referencia a la actividad a la que va a destinarse el bien, la inversión prevista y al número de puestos de trabajo, directos o indirectos, que previsiblemente generará su implantación.

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

### **CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS**

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

**4.2.-** En las licitaciones con sistema de adjudicación mediante concurso, se deberá valorar en todo caso el precio ofertado y la forma de pago ofertada, recayendo la adjudicación en el licitador que, en su

conjunto, realice la proposición más ventajosa, pudiéndose incorporar otros criterios de valoración que necesariamente deberán ser aprobados por el órgano de contratación.

En todo caso, dichos criterios no podrán determinar la venta de un bien o derecho por un precio inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación del mismo.

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

## **QUINTA.- FORMAS DE PAGO**

Los Pliegos de Condiciones de venta o el acuerdo de enajenación en el supuesto de adjudicación directa, deberán determinar la forma de pago aplicable al tipo de licitación, y deberán ajustarse a alguna de las siguientes modalidades:

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

### **5.1.- Condiciones del pago aplazado**

**5.1.1.-** Cantidad aplazada: Con carácter general, la cantidad aplazada no podrá ser superior al 90% del precio de adjudicación, salvo en procedimientos y supuestos especiales debidamente motivados en el expediente correspondiente.

Asimismo en atención a la especial naturaleza de la operación, debidamente acreditada, se podrán establecer periodos de carencia del capital aplazado de hasta 4 años.

**5.1.2.-** Periodo máximo de aplazamiento: 40 años.

**5.1.3.-** Periodicidad de los vencimientos: Podrán ser mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

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

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

**5.1.6.-** Tipo de interés nominal aplicable: será el establecido por el órgano competente de ADE para cada caso a propuesta del Departamento de Financiación, en función de la valoración del riesgo de la compradora (solventía y garantías) y los tipos de interés vigentes en los mercados financieros.

**5.1.7.-** Tipo de interés de demora: será el tipo de interés de referencia del periodo más un extratipo adicional igual al tipo de interés de demora previsto, para cada año, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, para los retrasos en el pago de sus deudas por las Administraciones Públicas.

**5.1.8.-** Los impuestos aplicables a la venta que tuvieran que ser asumidos por el comprador, serán satisfechos, de una sola vez respecto de la totalidad del precio, a la formalización de la escritura pública de compraventa.

## **SEXTA.- ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

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

Si el adjudicatario, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización de la compraventa, o acudiendo no aceptare, o aceptando, no abonase, el precio aprobado, el ICE podrá: (i) exigir el

cumplimiento; o (ii) dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan sólo notificarlo al licitador adjudicatario.

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

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

### **SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO**

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

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

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

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

En los supuestos en que la enajenación quede sujeta a condiciones de edificabilidad, el propietario estará obligado a cumplir dichas condiciones en los siguientes términos.

- A construir, como mínimo, y en un plazo máximo de 4 años, el 50% de la edificabilidad permitida de acuerdo con la normativa y ordenanza reguladora. En tanto no se materialice la obligación de construir el propietario no podrá gravar, enajenar y / o arrendar a terceros el terreno sin autorización previa de el ICE. Se podrán conceder prórrogas no superiores a los mismos plazos iniciales y siempre justificados.

Se permitirá un menor porcentaje en caso de que sean actividades para las que no sea necesaria u oportuna la materialización total de la edificabilidad, tales como gasolineras, almacenes, logística, campas camiones, etc., o que conste justificación suficiente por la Compradora, siempre que la implantación de la actividad se materialice en el plazo máximo de 4 años.

- Una vez construida la parcela, el adquirente está obligado a presentar a el ICE la licencia de actividad, licencia de primera ocupación o certificado final de obra o copia de la escritura de declaración de obra nueva. Una vez comprobada la edificación / construcción, el ICE podrá levantar o modificar las cargas que sobre la parcela consten en el contrato o Inscripción registral. Antes de la finalización de la construcción exigida, en el caso de que los adquirentes formalicen o amplíen hipoteca, o modifiquen sus condiciones, en garantía de préstamos destinados a la construcción de la nave o implantación de la actividad se admitirá la posposición de rango hipotecario de las cargas titularidad del ICE.

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

## **OCTAVA.- RESOLUCIÓN**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato por parte del comprador, facultará a el ICE 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 del ICE 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.

En los casos en los que no proceda su resolución, se procederá a la ejecución de las garantías sin efectos resolutorios del contrato, en los términos previstos en las presentes instrucciones.

## **NOVENA.- GARANTIAS**

A efectos de asegurar el cumplimiento de las obligaciones, el ICE podrá establecer una o varias de las siguientes garantías.

### **9.1.-Aval**

Solo se admitirán garantías en forma de aval cuando el avalista sea una entidad de crédito o una sociedad de garantía recíproca.

El aval será depositado en la Caja General de depósitos de la Comunidad.

El aval debe ser solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de excusión y división y pagadero al primer requerimiento.

Su duración será indefinida, permaneciendo vigente hasta que el ICE resuelva expresamente declarar extinguida la obligación garantizada con el aval.

### **9.2.- Constitución de Hipoteca**

La hipoteca se constituirá a favor del ICE para asegurar el pago de las cantidades aplazadas, así como de los intereses de demora de tres años al tipo vigente en el momento de la formalización de la hipoteca, de un 20 por 100 más del primer concepto para costas y gastos.

Serán de cuenta del deudor hipotecario, los gastos de constitución e inscripción de hipoteca, y los derivados de la expedición de una primera copia para el ICE. La parte compradora se obligará a entregar a la vendedora dicha primera copia inscrita en el Registro de la Propiedad. Asimismo, serán de su cuenta los honorarios, impuestos y demás gastos que se ocasionen en su día por la carta de pago y cancelación de la hipoteca ante el Notario que designe la acreedora, los judiciales y extrajudiciales a que diere lugar el incumplimiento y mora del deudor hipotecario, comprendiendo entre ellos las costas, honorarios y derechos de la representación procesal del ICE, sea cual fuere el procedimiento que elija en defensa de sus derechos.

La parte compradora deberá facultar formal e irrevocablemente a el ICE para realizar los trámites necesarios para llevar a cabo la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta y cargo de la parte compradora todos los gastos, honorarios y tributos que se ocasionen o devenguen por dicho motivo, a cuyo efecto deberá realizar la oportuna provisión de fondos en la gestoría designada por el ICE.

### **9.3.- Establecimiento de Condiciones resolutorias**

Las condiciones del contrato quedarán garantizadas mediante el establecimiento de Condiciones resolutorias con las siguientes finalidades y contenidos:

- a) En el caso de que la Compradora incumpla la obligación de suscribir Escritura pública, el contrato objeto de la enajenación quedará resuelto de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento alguno.
- b) La Compradora tiene la obligación de construir en las parcelas que adquiere, una edificación o instalación industrial de acuerdo a las determinaciones de planeamiento municipal aplicables a la actuación industrial. Por ello la Compradora, dado el carácter de promoción pública de la

actuación en la que se ubica la parcela que adquiere, se obliga a finalizar la construcción de al menos el 50% de la edificabilidad prevista para la parcela por el Planeamiento urbanístico.

Todo ello en un plazo máximo de 4 años desde la suscripción de la Escritura Pública de compraventa, comprometiéndose, con carácter real y admitiendo su constancia en el registro de la propiedad correspondiente, a no establecer carga o gravamen, enajenar, ni ceder el uso o disfrute en arrendamiento, derecho de superficie o cualquier otro similar, de la parcela o las construcciones realizadas en ella, por actos inter vivos, ni total ni parcialmente, sin autorización de la Vendedora, mientras no se haya cumplido la condición de edificación anterior.

El incumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, facultará a la parte vendedora, además de a exigir su cumplimiento, a dar por resuelta la compraventa, por pactarse expresamente en contrato.

- c) Para los supuestos en los que la Compradora opte **por el pago aplazado**, se añadirá a lo anterior la siguiente Condición resolutoria:

*“La falta de pago, a su vencimiento, de la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos de amortización del precio o sus intereses de principal o por mora, estipulados en contrato, faculta a la parte vendedora, además de dar por vencida y exigible la totalidad de la cantidad aplazada, a exigir su cumplimiento y a dar por resuelta la compraventa, por pactarse expresamente condición resolutoria explícita.”*

En el caso de incumplirse las condiciones, el ICE podrá optar indistintamente por:

1. Ejercer la facultad de resolución establecida, lo que supondrá la pérdida para la parte compradora del 25 % de las cantidades abonadas hasta dicho momento, en concepto de daños y perjuicios y pena convencional.
2. Exigir de la parte compradora del contrato el abono, de un 25 % adicional del precio fijado por la compraventa de las parcelas, en concepto de daños y perjuicios y pena convencional.

#### **9.4.- Ejecución de garantías en supuestos de pago aplazado**

En los supuestos de que las garantías respondan del pago aplazado, el ICE podrá dar por vencida la totalidad de la deuda, exigiendo su total importe y ejecutando la garantía constituida:

- Por falta de pago a su vencimiento de tres plazos mensuales, o un número de cuotas que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.
- Por realizar el dueño de la finca hipotecada cualquiera de los actos que den lugar al ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 117 de la Ley Hipotecaria.
- Por sufrir la finca hipotecada una depreciación del cuarenta por ciento de su valor, salvo que el deudor amplíe la garantía sobre otros bienes en la medida necesaria.

#### **DÉCIMA.- 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 el ICE.

**UNDÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA**

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



## **ANEXO II - CONDICIONES GENERALES DE ARRENDAMIENTO**

### **PRIMERA.- OBJETO Y ALCANCE**

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen los arrendamientos de bienes inmuebles de la Entidad, que en todo caso se ajustará a lo previsto en las presentes instrucciones internas.

### **SEGUNDA.- GARANTIA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACION**

Se aplicará lo previsto en la Condición General Segunda de las previstas para la enajenación, en el Anexo I.

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

Se aplicará lo previsto en la Condición General Tercera de las previstas para la enajenación, en el Anexo I.

### **CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS**

Se aplicará lo previsto en la Condición General Cuarta de las previstas para la enajenación, en el Anexo I.

### **QUINTA.- ADJUDICACION Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

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

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

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

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

### **SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO**

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

### **SÉPTIMA.- ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE**

La entrega del bien se verificará a la formalización del contrato de arrendamiento, como cuerpo cierto en la situación y estado de conservación indicado en el pliego de condiciones o acuerdo de

adjudicación. En los inmuebles de naturaleza urbana edificados, dicha entrega se verificará mediante la entrega de las llaves de la finca.

### **OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

Las obligaciones del arrendatario comprenderán en todo caso:

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

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

### **NOVENA.- RENTA**

El precio del arrendamiento será el establecido en la oferta que resulta adjudicataria, que nunca podrá ser inferior al precio aprobado por el ICE. Las cantidades se incrementarán, caso que proceda, con el impuesto indirecto que legalmente corresponda.

El ICE emitirá la correspondiente factura del pago de la renta.

Con carácter general el pago de la renta será mensual.

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

El importe total de la renta durante la vigencia del contrato y en sus posibles prórrogas, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o menos, sufra el IPC, aplicando sobre aquella el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión.

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

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

La renta actualizada será exigible al arrendatario en cualquier momento, expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo válida, a tal efecto, la notificación hecha por nota en el recibo de la mensualidad. En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida o renuncia del derecho del arrendador a practicar la misma.

En caso de incumplimiento en el pago mensual o en el de cualquier otra cantidad adeudada por el arrendatario, se devengarán intereses de demora por cada día transcurrido desde el primer día de cada mes. El interés de demora será el previsto en la Condición 5.1.7 de las Generales para la enajenación.

### **DÉCIMA.- FIANZA**

A la firma del contrato, el arrendatario deberá prestar fianza en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta. Dicha fianza no podrá aplicarse en ningún caso como pago de la renta mensual, ni de los servicios medidos por contador.

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

### **UNDÉCIMA.- GARANTÍAS ADICIONALES**

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

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

### **DUODÉCIMA.- SUMINISTROS Y SERVICIOS**

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

### **DECIMOTERCERA.- USO Y DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO**

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

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

### **DECIMOCUARTA.- OBRAS Y MODIFICACIONES**

Todas las obras de conservación y mejora serán asumidas por el arrendatario, salvo aquellos supuestos que legalmente se establezcan obligatoriamente con cargo al arrendador. Cualquier modificación de la configuración, instalaciones o servicios del inmueble arrendado deberá ser autorizada previamente y por escrito por el órgano de contratación del ICE, siendo el coste de su realización a cuenta y cargo del arrendatario, que deberá eximir expresamente a el ICE de cualquier tipo de responsabilidad derivada de las mismas.

Para la ejecución de cualquier obra de mejora o de conservación, o modificación de la configuración, el arrendatario deberá disponer de cuantas autorizaciones o licencias administrativas resulten preceptivas para su acometida, siendo responsable único del cumplimiento de dichas obligaciones. Todas las obras de mejora o modificación realizadas, quedarán en beneficio del ICE a la finalización del contrato, sin que genere derecho a ningún tipo de compensación a favor del arrendatario.

### **DECIMOQUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO**

No se podrá proceder a la cesión o el subarriendo del inmueble que haya sido objeto de arrendamiento, salvo autorización expresa por el órgano de contratación. En el supuesto de que se autorizara la cesión o el subarriendo, tanto el cesionario como subarrendatario, deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia que sirvieron como base para la adjudicación del contrato, pudiendo el ICE solicitar cuantas garantías adicionales se consideren oportunas al arrendatario y/o al cesionario y subarrendatario, así como los incrementos de renta a que tuviera derecho el arrendador con base a la normativa aplicable.

## **DECIMOSEXTA.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS**

Los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales tendrá una duración máxima de 40 años, incluidas sus prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas.

En general, el arrendamiento que recaiga sobre un inmueble de uso distinto al de vivienda se establecerá por el plazo de duración pactado entre las partes, y que como mínimo será de un año, debiendo quedar definido en el pliego de condiciones de arrendamiento o acuerdo de adjudicación directa que se someta a la aprobación del órgano de contratación y de conformidad con lo previsto en la Ley de arrendamientos urbanos.

## **DECIMOSÉPTIMA.- PRÓRROGA**

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

En los supuestos en que no proceda la prórroga legal, el arrendatario deberá solicitar con una antelación mínima de tres meses la prórroga del contrato, indicando en su caso, los términos en los que se solicita dicha prórroga. Salvo en los supuestos indicados de prórroga legal, no cabrá en ningún caso la prórroga tácita, debiendo el órgano de contratación autorizar expresamente cualquier solicitud de prórroga que pudiera plantearse. En caso de que sea voluntad del arrendatario no renovar el contrato, deberá notificarlo a la arrendadora con una antelación mínima de dos meses a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, entendiéndose en caso contrario prorrogado por el tiempo legalmente previsto o, en su caso, por el plazo establecido en el Pliego de condiciones.

## **DECIMOCTAVA.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

El contrato de arrendamiento se extinguirá por el cumplimiento del plazo establecido o de cualquiera de sus prórrogas. A la finalización del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá devolver el inmueble en el estado en que lo recibió sin perjuicio de lo que establezca la normativa legalmente aplicable sobre mejoras. En caso de que la parte arrendataria se mantenga en la posesión del inmueble una vez finalizado el contrato, deberá indemnizar a el ICE en la cantidad equivalente al doble de la última renta que fuere exigible, prorrateándose por días y computándose cada día natural en que se prolongue la estancia u ocupación indebida. Dicha indemnización se abonará en concepto de penalización por cada día de retraso o demora en la entrega del inmueble hasta la fecha en que la parte arrendadora recupere su posesión efectiva en las condiciones pactadas en el contrato, y sin perjuicio del derecho de la arrendadora a reclamar a la arrendataria el abono de cualquier cantidad superior en concepto de indemnización de daños y perjuicios que pudiera acreditar.

Si con anterioridad a la finalización del plazo de duración contractualmente establecido, el arrendatario planteará el desistimiento del contrato, deberá ser en todo caso autorizado por el órgano de contratación. Para dichos supuestos se deberán establecer una indemnización a favor del ICE, en cantidad equivalente a 1 mes de renta por cada año, o fracción de año que falte hasta la finalización del plazo de duración del citado contrato.

## **DECIMONOVENA.- RESOLUCIÓN**

Sin perjuicio de las causas expresamente tasadas en la legislación que pudiera resultar de aplicación a los contratos de arrendamiento que se suscriban, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato, facultará a el ICE a instar la resolución del mismo con penalización de un importe equivalente a 1 mes de renta por cada año, o fracción de año que falte de la duración establecida en el contrato, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, quedando en poder de el ICE y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo que se hubieren realizado en el bien objeto del arrendamiento, y siendo de cuenta del arrendatario los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

## **VIGÉSIMA.- GASTOS E IMPUESTOS**

Todos los gastos e impuestos derivados del arrendamiento, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la parte arrendataria, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para el ICE. Salvo acuerdo expreso del órgano de contratación, que deberá reflejarse en el pliego de condiciones de arrendamiento o acuerdo de adjudicación directa, serán de cuenta del arrendador los gastos ordinarios de la Comunidad de Propietarios o Entidad de Conservación en la que se encuentre integrado el inmueble, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave la construcción.

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

## **VIGESIMOPRIMERA.- PÓLIZA DE SEGURO**

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

En el supuesto de exigir la contratación al arrendatario, la póliza se mantendrá vigente durante todo el período de arrendamiento, debiendo acreditarse la renovación de la póliza durante toda la duración del contrato. Si atendiendo a la naturaleza del inmueble objeto de arrendamiento o de cualquier otra circunstancia, no se considerase precisa la constitución del seguro de referencia, deberá quedar debidamente motivado en la propuesta que se eleve al órgano de contratación.

## **VIGESIMOSEGUNDA.- NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS**

A efectos de notificaciones, comunicaciones y requerimientos, se considerará domicilio los que consten en el contrato, de manera indistinta cualquiera de ellos. En el supuesto de que una de las partes cambiase de domicilio, deberá ser comunicado de forma fehaciente a la otra. El contrato contemplará que cualquier notificación, comunicación y requerimiento se considerará recibido tanto si ha sido entregado al destinatario como si ha sido intentada su entrega en cualquiera de los domicilios designados en el contrato. A tal efecto, se entenderá intentada su entrega cuando, al menos, consten dos intentos de entrega mediante correo certificado.

## **VIGESIMOTERCERA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA**

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

## **ANEXO III - CONDICIONES GENERALES DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE**

### **PRIMERA.- OBJETO Y ALCANCE**

Tiene por objeto el presente Anexo, fijar las Condiciones Generales que rigen la constitución de derecho de superficie sobre los bienes inmuebles de la Entidad.

### **SEGUNDA.- GARANTIA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACION**

Deberá constituirse una garantía equivalente al 10% del precio de enajenación del suelo.

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

Se aplicará lo previsto en la Condición General Tercera de las previstas para la enajenación, en el Anexo I.

### **CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS**

Se aplicará lo previsto en la Condición General Cuarta de las previstas para la enajenación, en el Anexo I.

### **QUINTA.- ADJUDICACION Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

Una vez notificada la selección y adjudicación al adjudicatario se procederá a la formalización del contrato de constitución y otorgamiento del derecho, en los términos y condiciones aprobados por el ICE.

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

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

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

### **SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO**

El contrato se considerará perfeccionado a la formalización de la escritura pública de constitución y otorgamiento del derecho de superficie.

Aun cuando la posesión no será entregada hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública, el ICE podrá autorizar a la superficiaria para que pueda acceder al inmueble al objeto de tomar mediciones, levantar planos, realizar estudios, etc.

### **SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO**

Las obligaciones del superficiario comprenderán en todo caso:

- El pago del canon dentro del plazo contractualmente establecido.

- Ejecución de, al menos, el 50% de la edificabilidad de la parcela en un periodo de 18 meses, desde la obtención de la licencia de edificación. Dicho plazo no podrá ser superior a 36 meses desde la formalización de la escritura pública del contrato.
- Otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva.
- Obtención de las licencias necesarias para la ejecución de las obras y el ejercicio de la actividad en los plazos previstos en el contrato.
- Destinar las edificaciones construidas a la actividad aprobada por la propietaria del inmueble.
- La reversión de todas las construcciones realizadas sobre el inmueble a favor del propietario, a la finalización del plazo fijado en el contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, resultarán igualmente de aplicación para el superficiario el cumplimiento de todas las prescripciones y obligaciones que pudieran venir establecidas en el contrato.

### OCTAVA.- CANON

El ICE determinará la contraprestación del superficiario que consistirá en un canon a aplicar a la constitución del derecho de superficie, fijándose en un 1,5% sobre el precio de venta del inmueble.

El ICE emitirá la correspondiente factura del pago del canon.

Con carácter general el pago del canon será mensual y se abonará siempre por adelantado, dentro de los siete primeros días cada mes, sin necesidad de previo requerimiento de pago, debiendo hacerse efectiva por parte del superficiario mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente que el ICE designe.

Sobre el mismo se aplicará el IVA o impuesto que lo sustituya.

En el supuesto de adjudicación del derecho de superficie a favor de titulares de Proyectos industriales prioritarios así declarados por la Junta de Castilla y León o proyectos incluidos en el Plan de Promoción Industrial de Castilla y León, se podrá establecer un periodo de carencia de 3 años en el abono del canon fijado, durante el cual solo se abonará el IVA correspondiente.

El importe total el canon durante la vigencia del contrato y en sus posibles prórrogas, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o menos, sufra el IPC, aplicando sobre aquella el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión.

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

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

El canon actualizado será exigible al superficiario en cualquier momento, expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo válida, a tal efecto, la notificación hecha por nota en el recibo de la mensualidad. En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida o renuncia del derecho del propietario a practicar la misma.

En caso de incumplimiento en el pago mensual o en el de cualquier otra cantidad adeudada por el superficiario, se devengarán intereses de demora por cada día transcurrido desde el primer día de cada mes. El interés de demora será el previsto en la Condición 5.1.7 de las Generales para la enajenación.

## **NOVENA.- OTRAS GARANTÍAS ADICIONALES**

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

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

## **DÉCIMA.- USO Y DESTINO**

El inmueble y la construcción serán destinados al uso que le corresponda atendida la naturaleza del bien, debiendo el mismo quedar definido en el pliego de condiciones de la constitución del derecho o acuerdo de adjudicación directa que se someta a la aprobación del órgano de contratación.

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

## **DECIMOPRIMERA.- CESIÓN, ARRENDAMIENTO, TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN DEL DERECHO**

No se podrá proceder a la cesión, arrendamiento, transmisión o gravamen del derecho de superficie, salvo autorización expresa por el órgano de contratación. En el supuesto de que se autorizara la cesión, arrendamiento, transmisión o gravamen, los terceros deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia que sirvieron como base para la adjudicación del contrato, pudiendo el ICE solicitar cuantas garantías adicionales se consideren oportunas a los mismos así como los incrementos de canon a que tuviera derecho el propietario con base a la normativa aplicable.

## **DECIMOSEGUNDA.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS**

Los contratos para la constitución y otorgamiento de derecho de superficie sobre inmuebles propiedad de el ICE, tendrán una duración máxima de 50 años.

## **DECIMOTERCERA.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

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 y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el ICE adquirirá la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna al superficiario.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Derecho de opción de arrendamiento: producida la extinción del contrato y revertida la propiedad del inmueble a favor del ICE, se concederá un derecho de arrendamiento a favor del anterior superficiario, por plazos de 5 años prorrogables por un importe de renta de mercado que se fijará en dicho momento conforme a tasación oficial y siempre que dicho anterior Superficiario continúe con su actividad y producción de forma continua, ininterrumpida y efectiva en términos similares a la que se viniera produciendo.

## **DECIMOCUARTA.- RESOLUCIÓN**

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



cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato, facultará a el ICE a instar la resolución del mismo, con devolución del inmueble y las construcciones realizadas, con una penalización de hasta el 25% del precio de enajenación de la inmueble, en concepto de indemnización por daños y perjuicios,, y siendo de cuenta del superficiario los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

### **DECIMOQUINTA.- GASTOS E IMPUESTOS**

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

La superficiaria correrá con los gastos y tributos derivados de su actividad comercial, así como los que se produzcan para el adecuado mantenimiento y conservación de la finca en su conjunto.

En cuanto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, u otros que pudiesen gravar la propiedad de inmuebles, corresponderá a la superficiaria el pago de la cuota correspondiente a la titularidad del derecho de superficie y a la propietaria el de la correspondiente a la propiedad.

### **DECIMOSEXTA.- PÓLIZA DE SEGURO**

Sin perjuicio de las garantías que se pudiera constituir sobre los inmuebles objeto de la constitución del derecho, la superficiaria se obliga a tener aseguradas las edificaciones y construcciones que se realicen en la finca.

En caso de siniestro, y referente al importe de la suma asegurada, la superficiaria podrá optar entre entregársela a la propietaria y dar por extinguido este contrato o destinarla de inmediato a la reconstrucción parcial o total de las edificaciones y construcciones siniestradas y su puesta en servicio.

En caso de siniestro, la superficiaria quedará exenta del pago del canon hasta la puesta en pleno funcionamiento de los inmuebles siniestrados.

### **DECIMOSÉPTIMA.- NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS**

A efectos de notificaciones, comunicaciones y requerimientos, se considerará domicilio los que consten en el contrato, de manera indistinta cualquiera de ellos. En el supuesto de que una de las partes cambiase de domicilio, deberá ser comunicado de forma fehaciente a la otra. El contrato contemplará que cualquier notificación, comunicación y requerimiento se considerará recibido tanto si ha sido entregado al destinatario como si ha sido intentada su entrega en cualquiera de los domicilios designados en el contrato. A tal efecto, se entenderá intentada su entrega cuando, al menos, consten dos intentos de entrega mediante correo certificado.

### **DECIMOCTAVA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA**

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

## **DECIMONOVENA.-TANTEO Y RETRACTO**

### **DERECHO DE TANTEO**

En el caso de que el ICE quisiera transmitir la finca, deberá comunicar a la superficiaria su decisión de transmitir, el precio ofrecido y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como el nombre y domicilio del ofertante.

La superficiaria, en el plazo de sesenta días contados desde la comunicación efectuada por la propietaria, podrá ejercitar el derecho de tanteo sobre la finca.

Los efectos de la notificación caducarán pasados ciento ochenta días desde que se efectuó, sin haberse realizado la transmisión.

### **DERECHO DE RETRACTO**

Cuando no se hubiese hecho la notificación prevista en la Estipulación anterior, o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizara a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo, la superficiaria podrá ejercitar el derecho de retracto.

Si la superficiaria hace uso del derecho de retracto, deberá reembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato, cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

El adquirente deberá comunicar por conducto notarial a la superficiaria las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión mediante copia de la escritura pública o documento en que estuviera formalizada.

El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales, contados desde el día siguiente a la notificación fehaciente o, en su defecto, desde que la superficiaria hubiera tenido conocimiento formal de ello.

Existirá derecho de retracto tanto en el caso de transmisión voluntaria como en el de transmisión forzosa.