PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA PRESENTACION DE OFERTAS DE COMPRA, OPCIÓN DE COMPRA, DERECHO DE SUPERFICIE, OPCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE, ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO, DE BIENES INMUEBLES TITULARIDAD DE "PARQUE TECNOLÓGICO Y AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA, S.L." ("AERÓPOLIS").

OBJETO

Parque Tecnológico Aeroespacial de Andalucía, AERÓPOLIS, publica esta oferta de comercialización de inmuebles con el objetivo de mantener e incrementar la instalación de empresas con actividad ligada a la industria aeroespacial en el Parque Tecnológico Aeroespacial de Andalucía, Aerópolis.

El objetivo es, tanto maximizar la posibilidad de ocupación del Parque Tecnológico por parte de nuevas empresas que deseen realizar actividades aeroespaciales en Aerópolis, permitiendo las más variadas formas de instalación en distintos regímenes o modalidades de negocios inmobiliarios; como garantizar el mantenimiento y la continuidad de actividades aeroespaciales actualmente instaladas, evitando el riesgo de deslocalización de actividades aeroespaciales fuera del Parque, en el entendimiento de que la concentración de empresas genera un efecto sinérgico, de clúster, y de economías de escala en el sector, beneficiosas para Andalucía.

PRIMERA. - DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES A OFERTAR

1. Los bienes inmuebles a ofertar son los definidos en la relación publicada al efecto en el perfil del contratante de Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. - AERÓPOLIS (en adelante, la **"relación de inmuebles"**), a la que puede accederse a través de la dirección siguiente:
   https://www.juntadeandalucia.es/contratacion/ProfileContractor.action?pkCegr=1387394&profileId=EICE25&code=EICE25

2. Los bienes incluidos en "la relación de inmuebles" podrán ser objeto de ofertas de Compra; Opción de compra; Derecho de superficie; Opción de derecho de superficie; Arrendamiento con opción de compra; y Arrendamiento, en función de lo que se indique y en las condiciones que se establezcan respecto a cada uno de ellos en la propia "relación de inmuebles".

3. En cualquier caso, los inmuebles únicamente podrán destinarse a propuestas de implantación de empresas en el Parque Tecnológico que coincidan con el objetivo del Parque Tecnológico Aeroespacial de Andalucía – AERÓPOLIS de fomento y dinamización

del sector aeronáutico. Para valorar este extremo, deberá aportarse explicación suficiente en la oferta que se presente.

4. Los interesados podrán visitar los inmuebles antes de presentar sus ofertas, previa solicitud, mediante e-mail remitido a la dirección de correo administracion@aeropolis.es, quedando facultada AERÓPOLIS para determinar la fecha, los límites y las características de la visita.

SEGUNDA. - TITULARIDAD DE LOS BIENES INMUEBLES A OFERTAR

Los bienes inmuebles a ofertar son titularidad de **"PARQUE TECNOLÓGICO Y AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA, S.L. (AERÓPOLIS)"**, Sociedad Mercantil constituida el 23 de julio de 2002, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Sevilla, D. José Ruiz Granados, bajo el número 1144 de su protocolo, con domicilio social en C/ Ingeniero Rafael Rubio Elola, Nº1 Planta 1ª, 41309 La Rinconada (Sevilla) y provista de CIF B-91225367.

TERCERA. - OFERTANTES Y CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán presentar ofertas las personas físicas o jurídicas con plena capacidad para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil vigente y que no incurran en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

CUARTA. - OFERTAS A PRESENTAR SOBRE LOS BIENES INMUEBLES

1. Las ofertas sobre los bienes inmuebles podrán presentarse, salvo que se indique lo contrario en la "relación de inmuebles", según las siguientes modalidades:

   a) Oferta de compra en firme del bien inmueble.

   b) Oferta de derecho de superficie sobre el bien inmueble con opci. (La duración del Derecho de Superficie no podrá ser superior a cincuenta 50 años).

   c) Oferta de opción a compra

d) Oferta de opción a constitución de derecho de superficie.

e) Oferta de arrendamiento con opción a compra

f) Oferta de arrendamiento.

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

Cada licitador podrá presentar ofertas para la adjudicación de varios inmuebles distintos.

En caso de que se presente oferta económica a más de un inmueble distinto, con la intención de que se le adjudique uno sólo de ellos, el licitador deberá establecer orden de prioridades para la adjudicación respecto a los inmuebles a los que presenta oferta, indicando igualmente el concreto negocio jurídico que pretende respecto a cada uno de los inmuebles, según el modelo contenido en el **Anexo I**.

2. No se admitirán en ningún caso a un "mismo licitador" ofertas económicas distintas sobre los mismos inmuebles.

3. Se entenderá que estamos ante un “mismo licitador” cuando haya identidad de persona física, o tratándose de persona jurídica cuando formen parte de un Grupo de Sociedades en los términos previstos en el art. 42 del C. de Comercio.

QUINTA. - FORMA DE PRESENTACION Y ACEPTACION DE OFERTAS.

1. Plazo de presentación: las ofertas para los inmuebles incluidos en la “relación de inmuebles”, podrán presentarse a partir de la publicación del presente pliego de condiciones de 8:00 a 15.00 horas de cada día hábil, hasta la fecha en que queden adjudicados todos los inmuebles incluidos en la “relación de inmuebles” o en que Aerópolis anuncie la finalización de la oferta continuada en el perfil del contratante. A estos efectos no se considerará día hábil el sábado. La publicación del pliego se realizará

en el perfil del contratante de Aerópolis dentro de la plataforma de contratación de la Junta de Andalucía.

2. Lugar de presentación de las ofertas: las ofertas podrán presentarse en

Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L,

C/ Ingeniero Rafael Rubio Elola, Nº1 Planta 1ª, 41309, La Rinconada, (Sevilla)

3. No se admitirán ofertas presentadas por correo, ni fuera del lugar indicado.

4. Las ofertas se presentarán en dos sobres cerrados y firmados señalados con los números 1 y 2. En cada uno figurará el nombre del ofertante y la denominación de la presente licitación *(PRESENTACION DE OFERTAS DE COMPRA, OPCIÓN DE COMPRA, DERECHO DE SUPERFICIE, OPCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE, ARENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO, DE BIENES INMUEBLES TITULARIDAD DE "PARQUE TECNOLÓGICO Y AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA, S.L." ("AERÓPOLIS"),* e incluirán la documentación que a continuación se indica:

   a) Sobre núm. 1 (cerrado y firmado):

      a) Indicación del inmueble o inmuebles a que se licita y, en caso de que se oferte a más de un inmueble con la intención de que se le adjudique uno sólo de ellos, orden de prioridades para la adjudicación; así como descripción de la actividad a realizar en el inmueble (todo ello según el modelo contenido en el **Anexo I**).

      b) Resguardo acreditativo de haber depositado la fianza o el precio de la opción:

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

- ✓ Fianza en las ofertas de derecho de superficie: consistente en el 5% del canon anual mínimo del inmueble que figure en la "relación de inmuebles".

- ✓ Precio de la opción a compra: consistente en el precio de la opción a compra que figure en la "relación de inmuebles", o cantidad superior ofertada por el licitador. Esta cantidad no se incluirá en el precio de venta en caso de que se ejerza la opción.

- ✓ Precio de la opción a derecho de superficie: consistente en el precio de la opción a derecho de superficie que figure en "la relación de inmuebles", o cantidad superior ofertada por el licitador. Esta cantidad no se incluirá en el canon en caso de que se ejerza la opción.

- ✓ Fianza en las ofertas de arrendamiento con o sin opción de compra: consistente en el importe correspondiente a dos mensualidades (IVA excluido) según la cuota mensual ofertada.

Estas cantidades deberán ser ingresadas en la cuenta corriente siguiente:

- **Titular:** Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. (AERÓPOLIS) - C.I.F.: B-91225367
- **Entidad:** CaixaBank
- **Cuenta:** ES75 2100 2299 3402 0016 5010

c) Documentos acreditativos de la personalidad y representación del ofertante (Testimonio notarial del D.N.I en caso de personas físicas o testimonio notarial de escritura de constitución y escritura de nombramiento de Administradores, en caso de personas jurídicas,

con declaración de su vigencia o copia de los citados documentos con declaración de su fidelidad).

d) Declaración de no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en la Cláusula Tercera del presente Pliego (Según el modelo contenido en el **Anexo II**)

e) Documento acreditativo o declaración responsable de no ser deudor del Estado, Comunidad Autónoma, Seguridad Social, ni cualquier organismo público.

b) Sobre núm. 2 (cerrado y firmado):

a) Proposición económica formulada con arreglo al modelo del **Anexo III** (Oferta de Compra), al modelo del **Anexo IV** (Oferta de derecho de superficie con opción a compra), al modelo del **Anexo V y VI** (Oferta de opción), al modelo del **Anexo VII** (Oferta de arrendamiento con opción de compra), o al modelo del **Anexo VIII** (Oferta de arrendamiento), que se incluyen en el Pliego, debidamente firmada y fechada.

La proposición económica, deberá, al menos, igualar el precio mínimo fijado en la "relación de inmuebles".

SEXTA. - MESA DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

1. Para la valoración de las ofertas se constituirá una Mesa de contratación en la sede de AERÓPOLIS, que estará integrada por un Presidente y dos vocales designados por el Consejo de Administración o persona en quien delegue.

2. La Mesa de contratación se reunirá una vez cada 5 días, siempre y cuando Aerópolis haya recibido propuestas respecto a alguno de los bienes ofertados.

3. La Mesa en primer lugar calificará los documentos incluidos en el sobre núm. 1, solicitando su complemento y subsanación si ello fuere necesario, de forma que sólo admitirá a los oferentes que reúnan las condiciones requeridas al efecto para licitar.

4. Posteriormente, tendrá lugar el acto de apertura del sobre número 2. A continuación, la Mesa calificará cada una de las condiciones recogidas en este Pliego de Condiciones, desestimando aquellas ofertas que no las cumplan. En ningún caso podrán admitirse ofertas con precios inferiores a los indicados en la "relación de inmuebles".

5. Una vez desestimadas aquellas ofertas que no cumplan los requisitos reseñados en este Pliego, la Mesa realizará una valoración inicial ordenando las propuestas, respecto a cada inmueble, con los siguientes criterios generales de prioridad y siempre teniendo en cuenta qué tipo de negocio jurídico es posible ofertar para cada inmueble:

   1º) Ofertas de arrendamiento con opción a compra de ocupantes actuales de inmuebles, que estén dispuestos a abonar por anticipado anualmente la renta, de forma que el importe íntegro del año, se devengaría el día de la firma del contrato y así sucesivamente durante los ejercicios sucesivos.

   2º) Ofertas de compra en firme del inmueble.

   3º) Ofertas de arrendamiento con opción a compra.

   4º) Ofertas de arrendamiento.

   5º) Ofertas de derecho de superficie sobre el bien inmueble.

   6º) Oferta de opción a compra.

   7º) Oferta de opción a derecho de superficie.

   Con arreglo a lo anterior, en caso de que sobre un mismo inmueble se hayan presentado por distintos oferentes distintas posibilidades de entre las previstas en los números 1º) a 7º) del presente apartado, tendrá prioridad inicialmente la primera tipología, oferta de

arrendamiento con opción de compra de ocupantes actuales con pago anticipado de las rentas, sobre el resto de posibles ofertas y así sucesivamente, según el orden expuesto. No obstante, se procederá con arreglo a lo siguiente:

- La Mesa invitará a los ofertantes que concurran en el mismo inmueble y mismo negocio jurídico, en el caso de no haberse recibido ofertas de la primera tipología, a que, en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas, presenten una segunda oferta que mejore la primera en: i) el tipo de negocio jurídico ofertado; y/o ii) el importe ofertado; y/o iii) en el plazo de pago

- En caso de que alguna de las nuevas ofertas presentadas supusiera una mejora del importe total de la operación para Aerópolis, se procederá a la adjudicación del inmueble a dicha oferta.

- Presentadas las nuevas ofertas, tendrá prioridad, en caso de que siga habiendo concurrencia en un mismo inmueble y negocio jurídico, aquella que proponga un importe total de la operación superior y en aquellos supuestos en los que se permita el aplazamiento del pago tendrá prioridad aquélla que contemple el pago al contado sobre el pago aplazado, o, en su caso, la que prevea un aplazamiento del pago menor sobre la que prevea un aplazamiento del pago mayor.

- En caso de producirse modificaciones en las condiciones económicas finalmente ofertadas, se procederá al reajuste de las garantías inicialmente aportadas en el sobre 1.

Atendiendo a que es posible que existan licitadores que requieran más de un inmueble contiguo para el desarrollo de su actividad, si la adjudicación de un inmueble concreto impidiera la celebración de otro negocio jurídico para el que fueran necesarios varios inmuebles contiguos, Aerópolis podrá ofrecer a los licitadores afectados una propuesta de reubicación en inmuebles de las mismas características que los deseados, que permita la celebración de ambos negocios jurídicos de forma satisfactoria para los licitadores.

En caso de que no se aceptara la reubicación, se establece como criterio de prioridad para efectuar la adjudicación, el monto total cierto de las operaciones, de forma que se

efectuará una comparación entre los ingresos ciertos que cada uno de los negocios jurídicos reporte. A estos efectos se tendrán en cuenta todos los inmuebles a los que cada uno de los licitadores haya ofertado.

6. La Mesa remitirá el contenido de ambos sobres, con su informe y propuesta, al Órgano de Administración o persona en quien delegue, para que proceda a la adjudicación del inmueble a la oferta que, considerada en su conjunto, estime que es la más adecuada y ventajosa con arreglo a los anteriores parámetros, sin que la presentación de ésta genere derecho alguno para el ofertante; pudiéndose declarar desierta la adjudicación si lo considera procedente.

7. El acuerdo de adjudicación será notificado antes de 10 días hábiles a todos aquellos licitadores que hayan presentado oferta sobre el bien adjudicado y se publicará en la Web de AERÓPOLIS.

8. Se devolverá la fianza o precio de opción de aquellas ofertas que no hayan sido aceptadas en el plazo de cinco días hábiles a contar desde la notificación de la adjudicación a otro licitador del inmueble al que se ofertó.

SÉPTIMA. - CONDICIONES A LAS QUE QUEDARAN SOMETIDAS LAS ADJUDICACIONES.

1. Para las ofertas de compra en firme de inmuebles y derecho de superficie con opción a compra, en el pago del precio o del primer canon, incrementado con el IVA y/o los tributos correspondientes, se descontarán las cantidades entregadas en concepto de fianza en el momento de su presentación.

2. Para las opciones a compra o a derecho de superficie, en el pago del precio del inmueble o del primer canon, una vez ejercida la opción, incrementado con el IVA y/o los tributos correspondientes, no se descontarán las cantidades entregadas como precio de la opción en el momento de su presentación.

3. Las condiciones a las que quedarán sometidas las adjudicaciones serán las siguientes:

a) En las ofertas de compra en firme de inmuebles, una vez aceptadas y adjudicadas, en el plazo de 15 días hábiles, contados desde el día siguiente a la comunicación de la adopción del acuerdo de adjudicación, el adjudicatario deberá entregar el 40% del precio ofertado incrementado con los tributos que en cada momento correspondan, de acuerdo con la legislación vigente en la materia, mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula QUINTA punto 4.

   Una vez abonado dicho importe, AERÓPOLIS y el adjudicatario procederán a otorgar la escritura pública de compraventa. Para ello, AERÓPOLIS indicará al comprador día y hora y lugar del otorgamiento, fecha que nunca superará los 90 días desde la adjudicación del inmueble. En el momento de otorgamiento de la escritura pública, se abonará el resto del precio pendiente de pago mediante cheque conformado por banco o caja de ahorros o transferencia a la cuenta indicada en la cláusula QUINTA punto 4, aportando en ese acto justificante de la misma, descontado el importe aportado como fianza.

   En los supuestos en los que la "relación de inmuebles" permita el pago aplazado, respecto a éste, se estará a lo en ella previsto. En esos casos de pago aplazado, será necesario prestar garantía suficiente a juicio de Aeropolis para responder de las obligaciones de pago aplazadas.

b) En las ofertas de derecho de superficie con opción a compra, una vez aceptada y adjudicada la misma, en el plazo de 15 días hábiles, contados desde el día siguiente a la comunicación de la adopción del acuerdo de adjudicación, el adjudicatario deberá entregar el pago del primer canon incrementado con los tributos que en cada momento correspondan, de acuerdo con la legislación vigente en la materia, mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula QUINTA punto 4, deducida la fianza.

Una vez abonado dicho importe, AERÓPOLIS y el adjudicatario procederán a otorgar la escritura pública de constitución de derecho de superficie. Para ello, AERÓPOLIS indicará al comprador día y hora y lugar del otorgamiento.

Posteriormente, en los siguientes ejercicios, el canon ofertado y aceptado será abonado anualmente, mediante transferencia a la cuenta indicada en la cláusula QUINTA punto 4, por adelantado al menos 15 días antes del vencimiento de cada anualidad. El canon se incrementará con el IPC general publicado en los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores y quedará garantizado mediante condición resolutoria, siendo de cuenta del superficiario los gastos originados por la creación, modificación o extinción de la misma.

c) En las ofertas de opción de compra, una vez aceptada y adjudicada la misma, AERÓPOLIS y el adjudicatario procederán a otorgar el correspondiente contrato de opción. Para ello, AERÓPOLIS indicará al comprador día y hora y lugar del otorgamiento.

El adjudicatario dispondrá del plazo indicado en su oferta, contado desde el día de la suscripción del contrato de opción, para ejercitar la opción de compra mediante la entrega del 40% del precio ofertado mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula QUINTA punto 4, incrementado con los tributos que en cada momento correspondan, de acuerdo con la legislación vigente en la materia y la comunicación formal de dicha circunstancia a AERÓPOLIS. Ejercitada la opción se otorgará escritura pública de compraventa. Para ello, AERÓPOLIS indicará al comprador día y hora del otorgamiento.

El resto del precio se abonará en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante cheque conformado por

banco o caja de ahorros o transferencia a la cuenta indicada en la cláusula QUINTA punto 4, aportando en ese acto justificante de la misma.

En los supuestos en los que la "relación de inmuebles" permita el pago aplazado, respecto a éste se estará a lo en ella previsto, una vez ejercida la opción de compra. En esos casos de pago aplazado, será necesario prestar garantía suficiente a juicio de Aeropolis para responder de las obligaciones de pago aplazadas.

d) En las ofertas de opción a derecho de superficie, una vez aceptada y adjudicada la misma, AERÓPOLIS y el adjudicatario procederán a otorgar el correspondiente contrato de opción. Para ello, AERÓPOLIS indicará al comprador día y hora y lugar del otorgamiento.

El adjudicatario dispondrá del plazo indicado en su oferta, contado desde el día de la suscripción del contrato de opción, para ejercitar la opción a constituir un derecho de superficie, mediante la entrega del canon incrementado con los tributos que en cada momento correspondan, de acuerdo con la legislación vigente en la materia, mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula QUINTA punto 4. Ejercitada la opción se otorgará escritura pública de constitución de derecho de superficie. Para ello, AERÓPOLIS indicará al superficiario día y hora del otorgamiento.

Posteriormente, en los siguientes ejercicios, el canon ofertado y aceptado será abonado anualmente, mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula QUINTA punto 4, por adelantado al menos 15 días antes del vencimiento de cada anualidad. El canon se incrementará con el IPC general publicado en los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores y quedará garantizado mediante condición resolutoria, siendo de cuenta del superficiario los gastos originados por la creación, modificación o extinción de la misma.

e) En las ofertas de arrendamiento con opción a compra, una vez aceptada y adjudicada la misma, el adjudicatario dispondrá de un plazo de 15 días hábiles, contados desde el día siguiente a la comunicación de la adopción del acuerdo de adjudicación, para abonar las cantidades correspondientes al primer mes previstas en la "relación de inmuebles", o al primer año en el caso de ofertas de arrendamiento con opción de compra de ocupantes actuales de inmuebles que hayan ofertado el pago adelantado de rentas, incrementadas con los tributos que en cada momento correspondan, de acuerdo con la legislación vigente en la materia y entregar aval bancario por importe ascendente a las cantidades previstas para seis (6) meses de renta. Una vez depositadas las cantidades anteriores mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula QUINTA punto 4, se procederá a la firma del correspondiente contrato de arrendamiento con opción de compra. Para ello, AERÓPOLIS indicará al arrendatario día, hora y lugar para la firma del contrato.

Las posteriores cantidades mensuales a abonar se pagarán en los cinco primeros días de cada mes o, en el caso de ofertas de arrendamiento con opción de compra de ocupantes actuales de inmuebles que hayan ofertado el pago adelantado de rentas, las cantidades correspondientes a la renta anual se pagarán los cinco días anteriores al vencimiento de cada anualidad. Las cuotas de arrendamiento se incrementarán anualmente con el IPC general publicado en los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores.

El adjudicatario dispondrá del plazo indicado en su oferta, que en todo caso será inferior al plazo máximo determinado en la "relación de inmuebles", contado desde el día de la suscripción del contrato de arrendamiento con opción, para ejercitar la opción de compra mediante la entrega del 40% del precio del inmueble mediante

transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula QUINTA punto 4, incrementado con los tributos que en cada momento correspondan, de acuerdo con la legislación vigente en la materia y la comunicación formal de dicha circunstancia a AERÓPOLIS.

Ejercitada la opción se otorgará escritura pública de compraventa. Para ello, AERÓPOLIS indicará al comprador día y hora del otorgamiento. El resto del precio se abonará en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante cheque conformado por banco o caja de ahorros o transferencia a la cuenta indicada en la cláusula QUINTA punto 4, aportando en ese acto justificante de la misma.

El precio del inmueble referido en los párrafos anteriores, si se ejercitase la opción de compra en el primer año tras la firma del correspondiente contrato, será el señalado en la propuesta del ofertante, que en todo caso habrá de ser superior al precio mínimo fijado en la “relación de inmuebles”.

Si se ejercitase la opción en años posteriores, el precio del inmueble será el previsto para cada año en “la relación de inmuebles”.

El porcentaje del importe satisfecho como cuotas de alquiler (impuestos excluidos) será aplicado al pago del precio en caso de ejercicio de la opción de compra en los términos previstos, en su caso, en la “relación de inmuebles”.

En los supuestos en los que la “relación de inmuebles” permita el pago aplazado, respecto a éste se estará a lo en ella previsto, una vez ejercida la opción de compra. En esos casos de pago aplazado, será necesario prestar garantía suficiente a juicio de Aeropolis para responder de las obligaciones de pago aplazadas.

f) En las ofertas de arrendamiento, una vez aceptada y adjudicada la misma, el adjudicatario dispondrá de un plazo de 15 días hábiles, contados desde el día siguiente a la comunicación de la adopción del acuerdo de adjudicación, para abonar las cantidades correspondientes al primer mes, incrementada con los tributos que en cada momento correspondan, de acuerdo con la legislación vigente en la materia y entregar aval bancario por importe ascendente a la suma de las cantidades a pagar correspondientes a los seis primeros meses. Una vez depositadas las cantidades anteriores mediante transferencia a la cuenta corriente indicada en la cláusula QUINTA punto 4, se procederá a la firma del correspondiente contrato de arrendamiento. Para ello, AERÓPOLIS indicará al arrendatario día, hora y lugar para la firma del contrato.

Las posteriores cantidades mensuales a abonar, se pagarán en los cinco primeros días de cada mes. Las cuotas de arrendamiento se incrementarán anualmente con el IPC general publicado en los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores.

4. Los inmuebles se destinarán a los usos a los que se haya hecho referencia en la memoria contenida en el Sobre nº 1 a presentar por los licitadores.

OCTAVA. - CONDICIONES PARTICULARES EN LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA

1. Los inmuebles se destinarán al uso previsto en el planeamiento urbanístico y a los descritos en la documentación presentada a Aerópolis en el seno de esta oferta.

2. En el caso de compra de solares, la compradora solicitará licencia municipal de obras en el plazo de un año; iniciará la construcción de la edificación en 18 meses y la concluirá en el de tres años, a contar en los tres casos, desde la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, salvo determinación del planeamiento o legislación urbanística aplicable, en cuyo caso prevalecerán los plazos más cortos.

3. La compradora se obligará a ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior de las parcelas, así como a incorporarse a la entidad urbanística de conservación ya constituida.

4. El incumplimiento de cualquiera de las tres condiciones citadas conllevará para la parte compradora la obligación de indemnizar a la vendedora por daños y perjuicios como mínimo por un 20% del precio de la venta. Esta cantidad devengará un 1% mensual a partir de la fecha de la escritura de compraventa.

5. En el caso de que la compradora, o cualesquiera posibles futuros adquirentes a los que ésta pueda transmitir el inmueble, desee alojar en cualquier régimen a terceras empresas, instituciones u organizaciones de cualquier naturaleza en los inmuebles, será precisa autorización previa y por escrito de Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L., que comprobará que la instalación de las mismas coincide con la finalidad del Parque de fomento y dinamización del sector aeronáutico.

6. La compradora se obligará a transmitir los inmuebles objeto de la compraventa únicamente a empresarios que reúnan la condición de pertenecer al sector aeronáutico o contribuir a su fomento y dinamización, y siempre en el supuesto de que se haya finalizado la construcción del edificio. A tal efecto será preciso informe previo, por escrito y favorable de Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L.

7. El cumplimiento de las condiciones citadas en los puntos 2, 3, 5 y 6 de esta estipulación quedará garantizado mediante condición resolutoria expresa en beneficio de Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L., que deberá constar en el documento en el que se formalice la adjudicación del correspondiente inmueble e inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente, siempre que sea posible.

8. Para el levantamiento de las condiciones resolutorias recogidas en los puntos 2 y 3 de esta estipulación, bastará acta notarial en la que la compradora acredite la obtención de licencia de obras y certificado del Director Técnico de la obra que acredite en su caso el inicio y finalización de las mismas.

9. Para el levantamiento de las condiciones resolutorias previstas en los apartados 5 y 6 de la presente Estipulación, bastará con certificación en la que se incorpore el informe favorable de Aeropolis respecto a la operación, si bien, dichas condiciones se incorporarán nuevamente con el tenor literal recogido en esos puntos en las escrituras que documenten las referidas futuras operaciones, de forma que quede siempre garantizado el control de Aeropolis sobre el cumplimiento de la finalidad a la que están adscritos todos los inmuebles objeto del presente Pliego.

10. En el caso de que en el anexo se prevea la posibilidad de efectuar pagos aplazados, se establecerá como condición resolutoria el impago de uno solo de los pagos aplazados.

NOVENA. - POSIBILIDAD DE REDIMIR EL DERECHO DE SUPERFICIE.

1. En todo momento podrá la superficiaria solicitar a AERÓPOLIS redimir el derecho de superficie, adquiriendo por tanto tras su ejercicio y aceptación del mismo por parte de AERÓPOLIS, el pleno dominio de la(s) finca(s). La fijación del precio de redención y forma de pago, se estimará por AERÓPOLIS, sin que, en ningún caso, éste pueda ser inferior al precio mínimo señalado en el Anexo I, incrementado cumulativamente con las variaciones experimentadas por el IPC en los ejercicios trascurridos desde la constitución del derecho de superficie.

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

3. En ningún caso los importes satisfechos en concepto de los pagos anuales del canon se aplicarán al pago del precio.

DÉCIMA. - PENALIDADES.

Si el ofertante de compra en firme o el superficiario no compareciera en los plazos señalados en este Pliego por causas a él imputables para efectuar el pago del precio, el pago del primer canon ofertado o la firma de la escritura, se le tendrá por desistido en su oferta, así como en el caso de renuncia. La parte compradora y la superficiaria perderán la cantidad entregada como fianza. Además de lo anterior, la compradora perderá el 30% del precio del inmueble adjudicado, reteniéndolo Aerópolis en concepto de resarcimiento de daños e indemnización

por perjuicios, tanto en el caso de incomparecencia como en el de renuncia del adjudicatario o en cualquiera de los supuestos anteriores, quedando resuelta cualquier relación contractual entre las partes.

Si el ofertante de opción de compra u opción a derecho de superficie no compareciera en los plazos señalados en este Pliego por causas a él imputables para efectuar la firma del contrato de opción, o en caso de que ésta sea ejercida, de la correspondiente escritura pública, se le tendrá por desistido en su oferta, así como en el caso de renuncia, perdiendo las cantidades entregadas como precio de la opción.

Si el ofertante de arrendamiento con o sin opción de compra no efectuara en los plazos señalados en este Pliego por causas a él imputables el pago de las cantidades correspondientes al primer mes, la entrega del aval bancario o no compareciera en la fecha señalada para firmar el contrato, se le tendrá por desistido en su oferta, así como en el caso de renuncia. La arrendataria perderá la cantidad entregada como fianza.

DECIMOPRIMERA. - GASTOS

Todos los gastos de notaría, impuestos, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa, constitución de derecho de superficie, opción de compra o derecho de superficie y arrendamiento, serán de cuenta y cargo del adjudicatario, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas, quedando AERÓPOLIS facultada para condicionar el otorgamiento de la escritura pública al depósito por el adquirente de las cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.

DECIMOSEGUNDA. - OFERTA CONTINUADA

1. Una vez publicada la convocatoria que anuncie la presente concurrencia pública, los interesados, podrán presentar ofertas respecto a todos aquellos inmuebles propiedad de AERÓPOLIS que consten en cada momento en la “relación de inmuebles”.

2. Al efecto de mantener actualizada la relación y condiciones de comercialización de los bienes inmuebles, AERÓPOLIS podrá acordar en cada momento la inclusión o exclusión de

cualesquiera de sus bienes y/o la modificación de cualesquiera de las condiciones de comercialización contenidas en la “relación de inmuebles”. La fecha de entrada en vigor de dichos cambios se publicará en la Web de AERÓPOLIS, no pudiendo, en ningún caso, ser anterior a la publicación de “la relación de inmuebles” debidamente actualizada.

3. En todo caso, serán válidas las ofertas presentadas en las condiciones previstas en este Pliego conforme a la “relación de inmuebles” en vigor en cada momento, con independencia de que posteriormente, en el momento de apertura de las mismas, AERÓPOLIS haya modificado la señalada relación.

ANEXO I
INDICACIÓN DE LOS INMUEBLES POR LOS QUE SE LICITA Y DE LA ACTIVIDAD A REALIZAR EN LOS INMUEBLES DEL PARQUE TECNOLÓGICO
(MODELO A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 1)

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES POR LOS QUE SE LICITA E INDICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO OFERTADO DENTRO DE LOS PERMITIDOS EN EL ANEXO I:

- Inmueble [_____]/ negocio jurídico que se oferta [_____].
- Inmueble [_____]/ negocio jurídico que se oferta [_____].
- Inmueble [_____]/ negocio jurídico que se oferta [_____].

ORDEN DE PRIORIDAD PARA LA ADJUDICACION DE LOS INMUEBLES POR LOS QUE SE LICITA:

1. [_____]
2. [_____]
3. [_____]

DESCRIPCIÓN DE LOS USOS A LOS QUE SE PRETENDE DESTINAR EL INMUEBLE
ACTIVIDAD A REALIZAR EN LOS INMUEBLES DEL PARQUE TECNOLÓGICO

El uso que se proponga dar al inmueble. El mismo deberá coincidir con el objetivo de AERÓPOLIS de fomento y dinamización del sector aeronáutico. Para valorar este extremo, deberá aportarse explicación suficiente en este epígrafe.

[_____], a [____] de [_____] de [_____]

EL OFERTANTE

FDO: [_____]

ANEXO II

DECLARACIÓN DE NO ENCONTRARSE INCURSO EN PROHIBICIONES DE CONTRATAR

(MODELO A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 1)

Yo D [_____], con DNI n° [_____], declaro bajo juramento no estar incurso (s) ni yo, ni mi representada, la entidad [_____], C.I.F. [_____] (TACHESE LO QUE NO PROCEDA) en las prohibiciones previstas en la Cláusula Tercera del Pliego que rige la Licitación.

[_____], a [____] de [_____] de [_____]

EL OFERTANTE

FDO:[_____]

ANEXO III

MODELO DE OFERTA DE COMPRA
(MODELO A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 2)

DON [_____] con domicilio en calle [_____], DNI [_____], actuando en nombre propio o en representación de [_____] como acredita con la copia legalizada de escritura de *poder/ nombramiento como [_____],* que acompaña a este documento,

MANIFIESTA

1. Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas de compra de inmuebles titularidad de AERÓPOLIS.
2. Que presenta oferta de compra en firme por el inmueble [_____].
3. Que para el caso que sea estimada su oferta, ofrece [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número).
4. Que acepta el Pliego de Condiciones y especialmente lo referente a las condiciones por las que se regirá la compraventa, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.

[_____], a [____] de [_____] de [_____]

EL OFERTANTE

FDO:[_____]

ANEXO IV

MODELO DE OFERTA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE CON OPCIÓN A COMPRA (MODELO A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 2)

DON [_____] con domicilio en calle [_____], DNI [_____], actuando en nombre propio o en representación de [_____] como acredita con la copia legalizada de escritura de *poder/ nombramiento como [_____],* que acompaña a este documento,

MANIFIESTA

1. Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas de constitución de derecho de superficie sobre inmuebles titularidad de AERÓPOLIS.
2. Que presenta oferta de constitución de derecho de superficie en firme por el inmueble [_____]
3. Que para el caso que sea estimada su oferta, ofrece un canon anual de [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número), actualizable anualmente aplicando el IPC general publicado en los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores.
4. Que ofrece una duración del derecho de superficie de [_____] (Máximo 50 años)
5. Que acepta el Pliego de Condiciones y especialmente lo referente a las condiciones por las que se regirá el derecho de superficie, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.

[_____], a [____] de [_____] de [_____]

EL OFERTANTE

FDO:[_____]

ANEXO V

MODELO DE OPCION DE COMPRA
(MODELO A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 2)

DON [_____] con domicilio en calle [_____], DNI [_____], actuando en nombre propio o en representación de [_____] como acredita con la copia legalizada de escritura de *poder/ nombramiento como [_____],* que acompaña a este documento,

MANIFIESTA

1. Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas de opción de compra sobre inmuebles titularidad de AERÓPOLIS.
2. Que presenta OPCION DE COMPRA a [_____] meses sobre el inmueble [_____] y oferta un precio de la opción de [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número).
3. Que para el caso que sea estimada su oferta y ejercida la opción de compra ofrece un precio para la compraventa de [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número).
4. Que acepta el Pliego de Condiciones y especialmente lo referente a las condiciones por las que se regirá el derecho de opción de compra.

[_____], a [____] de [_____] de [_____]

EL OFERTANTE

ANEXO VI

MODELO DE OFERTA DE OPCIÓN DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE
(MODELO A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 2)

DON [_____] con domicilio en calle [_____], DNI [_____], actuando en nombre propio o en representación de [_____] como acredita con la copia legalizada de escritura de *poder/ nombramiento como [_____],* que acompaña a este documento,

MANIFIESTA

1. Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas de opción de constitución de derecho de superficie sobre inmuebles titularidad de AERÓPOLIS.
2. Que presenta oferta de opción a [___] meses para la constitución de derecho de superficie por el inmueble [_____] y oferta un precio de la opción de [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número).
3. Que para el caso que sea estimada su oferta, y ejercida la opción ofrece un canon anual por el derecho de superficie de [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número), actualizable anualmente aplicando el IPC general publicado en los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores.
4. Que ofrece una duración del derecho de superficie de [_____] (Máximo 50 años)
5. Que acepta el Pliego de Condiciones y especialmente lo referente a las condiciones por las que se regirá la opción a derecho de superficie.

[_____], a [____]de [_____] de [_____]

EL OFERTANTE

FDO:[_____]

ANEXO VII

MODELO DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA
(MODELO A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 2)

DON [_____] con domicilio en calle [_____], DNI [_____], actuando en nombre propio o en representación de [_____] como acredita con la copia legalizada de escritura de *poder/ nombramiento como [_____],* que acompaña a este documento,

MANIFIESTA

1. Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas de arrendamiento con opción de compra sobre inmuebles titularidad de AERÓPOLIS.
2. Que presenta oferta de arrendamiento con opción de compra en firme por el inmueble [_____].
3. Que para el caso que sea estimada su oferta, ofrece una cuota mensual de [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número), actualizable anualmente aplicando el IPC general publicado en los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores.[1]
4. Que ofrece una duración del derecho de arrendamiento de [_____]
5. Que igualmente para el caso que sea estimada su oferta y ejercida la opción de compra ofrece [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número).
6. Que, asimismo, ofrece una duración del derecho de opción de compra de [_____]
7. Que acepta el Pliego de Condiciones y especialmente lo referente a las condiciones por las que se regirá el arrendamiento con opción de compra y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.

[_____], a [____] de [_____] de [_____]

EL OFERTANTE

FDO:[_____]

---

[1] **Para el caso de ofertas de arrendamiento con opción de compra de actuales ocupantes de inmuebles dispuestos a que se devengue el importe íntegro anual a la firma del contrato y, sucesivamente, en las fechas en que vayan cumpliéndose los respectivos plazos anuales, es decir, dispuestos al devengo anual anticipado de la renta, esta circunstancia habrá de hacerse constar expresamente.**

ANEXO VIII

MODELO DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO
(MODELO A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 2)

DON [_____] con domicilio en calle [_____], DNI [_____], actuando en nombre propio o en representación de [_____] como acredita con la copia legalizada de escritura de *poder/ nombramiento como [_____],* que acompaña a este documento,

MANIFIESTA

1. Que conoce y acepta las Condiciones para la presentación de ofertas de arrendamiento sobre inmuebles titularidad de AERÓPOLIS.
2. Que presenta oferta de arrendamiento en firme por el inmueble [_____].
3. Que para el caso que sea estimada su oferta, ofrece una cuota mensual de [_____] (Excluidos los tributos que resulten de aplicación) (exprésese en letra y número), actualizable anualmente aplicando el IPC general publicado en los meses de enero a diciembre inmediatamente anteriores.
4. Que ofrece una duración del derecho de arrendamiento de [_____]
5. Que acepta el Pliego de Condiciones y especialmente lo referente a las condiciones por las que se regirá el arrendamiento y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.

[_____], a [____] de [_____] de [_____]

EL OFERTANTE

FDO:[_____]