



BASES POLAS QUE SE QUE REXERÁ A ADXUDICACIÓN DE CONCESIONS DE DEREITO DE SUPERFICIE EN PARCELAS DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

I.- BASES POLAS QUE SE REXERÁ A ADXUDICACIÓN:

1. OBXECTO DA ADXUDICACIÓN

As presentes bases teñen como obxecto regular a constitución de dereitos de superficie sobre as parcelas propiedade de XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., que se inclúen no cadro que se incorpora como Anexo I ó presente prego.

A adxudicación réxese polo previsto nestas bases e, no non previsto neste prego, pola normativa civil mercantil ou administrativa que lle sexa de aplicación.

2. FINALIDADE

A finalidade á que queda adscrita cada parcela é a de construción de instalacións para a realización de actividades acordes cos usos previstos no planeamento correspondente, e subsidiariamente, nas Ordenanzas Municipais e na normativa urbanística aplicable.

Os adxudicatarios, en todo caso, quedarán vinculados ó cumprimento do planeamento urbanístico e ordenanzas vixentes, cuxo coñecemento se presume.

Estes contratos teñen como obxectivo o fomento da riqueza ,o emprego e o desenvolvemento do parque empresarial mediante a implantación de empresas no mesmo e a rentabilización das parcelas de tipo industrial das que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. é titular.

3. DESCRICIÓN E PREZO DAS PARCELAS SOBRE AS QUE SE PRETENDE CONSTITUIR DEREITOS DE SUPERFICIE

VER CADRO (Anexo I)

4. PUBLICIDADE DA OFERTA PÚBLICA DE PARCELAS PARA A CONSTITUCION DE DEREITO DE SUPERFICIE

A oferta para a concesión dos dereitos de superficie anunciarase na páxina web da sociedade. Neste anuncio publicaranse as bases de adxudicación, o prezo e demais condicións de adxudicación.

5.PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN

5.1. Condicións para admisión de solicitudes:

Poderán presentar solicitudes as persoas físicas ou xurídicas, españolas ou estranxeiras, cuxa actividade ou obxecto social comprenda unha actividade compatible cos usos previstos no planeamento, que teñan plena capacidade de obrar.

5.2. Fianza



O solicitante deberá facer un depósito dunha cantidade en metálico equivalente a TRES MENSUALIDADES do canon fixado para a parcela correspondente, en concepto de fianza, mediante aval ou ingreso en metálico na conta que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. mantén aberta na Entidade ABANCA co nº ES28 2080 0388 2430 4000 1089, que deberá ser efectuada con anterioridade á solicitude da parcela. A tal fin, aportarase coa solicitude, copia do resgardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

Unha vez que se dite acordo sobre a solicitude, se o solicitante non resultara adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle a fianza mediante ingreso na conta bancaria indicada na certificación bancaria que deberá acompañar coa solicitude de petición de parcelas.

Se o solicitante resultase adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle o importe da fianza no momento de asinar a escritura pública de constitución do dereito de superficie das parcelas adxudicadas.

En caso de renuncia do solicitante á parcela adxudicada, perderá a fianza depositada.

Nos casos en que estivese pendente unha operación rexistral de división material ou segregación que afecte á parcela ou parcelas adxudicadas, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., a partir da inscrición no Rexistro da Propiedade da división material ou segregación, convocará ós adxudicatarios das parcelas, no prazo de un mes, para outorgar a escritura pública de constitución do dereito de superficie. No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública no prazo de UN MES dende a notificación de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. perderá o a totalidade da fianza depositada, en concepto de penalización, considerándose que o adxudicatario renuncia á parcela adxudicada, e podendo procederse por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. ó alleamento da mesma.

5.3. Contido e presentación de solicitudes

5.3.1.- Lugar de presentación de solicitudes:

As solicitudes poderán presentarse en man e rexistrarse na dirección social de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. ou en calquera das oficinas das Unidades Territoriais Norte e Sur, situadas nas direccións que se indican a continuación:

1. Sede Central.
Polígono de Fontiñas. AreaCentral, 1º Andar -Local 25Z. 15707 Santiago de Compostela (A Coruña)
2. Unidade Territorial Norte
Oficina A Coruña: Ronda de Nelle, 12bis - 1º. 15005 A Coruña
Oficina de Lugo: Avda. Ramón Ferreiro, 28. 27002 Lugo
3. Unidade Territorial Sur
Oficina de Pontevedra: Pza. Maruja Mallo, 1. 36206 Vigo
Oficina de Ourense: Valente Docasar, 2. 32003 Ourense

Cando as solicitudes se remitan por correo deberá xustificarse a data de imposición do envío na oficina de correose, nomesmo día, comunicarse a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. mediante fax (nº de fax 981541985), telegrama ou correo electrónico (dirección de correo electrónico: unidade.central@xesturgalicia.com).



A presentación das proposicións presume a aceptación incondicional por parte do solicitante das cláusulas destas bases.

Non se aceptarán aquelas solicitudes que teñan omisións, erros ou tachaduras que impidan coñecer claramente todo aquilo que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. considere fundamental para calificar a solicitude, ou que non garde concordancia coa documentación examinada e admitida, ou oferte un canon distinto ó fixado nestas bases. Non obstante, Xestur, S.A. poderá requirir ao solicitante para enmendar os defectos detectados na solicitude ou na documentación que se xunte a aquela, que o solicitante deberá subsanar no prazo máximo de 30 días naturais, transcorridos os cales sen subsanar satisfactoriamente os devanditos defectos considerárase ao solicitante desistido da súa solicitude.

5.3.2.- Contido da solicitude:

A solicitude presentarase no modelo que se incorpora a estas bases como ANEXO II, ao que se acompañarán dous sobres coa documentación que se indica a continuación:

O contido dos sobres deberá comprender necesariamente a documentación que a continuación se determina, podendo incluírse calquera outra que o solicitante considere idónea para acreditar as condicións que reúna en función dos criterios que sirvan para a avaliación das proposicións.

SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN XERAL.

Deberá incluír a seguinte documentación:

- 1.** Copia do documento ou documentos que acrediten a personalidade do solicitante. Se este fora persoa física, presentará fotocopia do DNI; se fora persoa xurídica, presentará copia da escritura de constitución, coas súas modificacións, debidamente inscrita no Rexistro Mercantil; estatutos da sociedade; e copia da tarxeta de identificación fiscal. Poderase formalizar a compravenda a nome do solicitante ou sociedade mercantil na que participe e se constitúa cunha porcentaxe no accionariado do capital social superior ó 51%.
- 2.** No caso de que o solicitante sexa unha sociedade, presentará Contas de Perdas e Ganancias e Balance aprobados correspondentes ao derradeiro exercicio económico. No caso de persoa física copia da última declaración do IRPF.
- 3.** En tódolos casos, copia da alta no IAE, se procedese.
- 4.** Dirección a efectos de notificación.
- 5.** Certificación bancaria na que conste a titularidade dunha conta bancaria do solicitante a os efectos de ingreso de posibles devolucións de fianzas.

SOBRE 2: SOLICITUDE DE PARCELAS e PROPOSTA DE IMPLANTACIÓN DA ACTIVIDADE PROXECTADA SOBRE A PARCELA

O Sobre 2 conterá:

- a) Modelo de solicitude de parcelas que se acompaña como Anexo II. Só se poderán solicitar tres opcións dentro do Parque Empresarial sinalándose no documento de solicitude a orde de preferencia, debendo axustarse ás alternativas existentes.



A solicitude deberá ser congruente coa necesidade de solo xustificada na Memoria, que se recolle no punto b), e axustarse á parcelación aprobada para o Parque Empresarial, non podendo solicitarse máis parcelas que as necesarias para o desenvolvemento da actividade industrial, nin superficies en metros cadrados que non se correspondan coa parcelación urbanística, salvo os casos de agrupación ou segregación que se indican a continuación.

Axustándose ás necesidades de solo da actividade a desenvolver poderanse solicitar, de forma xustificada, unha ou varias parcelas contiguas de forma agrupada para alcanzar a cantidade de solo industrial requirido.

No caso de que a solicitude de dereito de superficie sobre a parcela ou parcelas, implique a segregación da parcela orixinaria, o órgano de dirección da sociedade ao que corresponda a adxudicación decidirá discrecionalmente sobre as solicitudes que implican a segregación das parcelas na súa configuración actual no parcelario correspondente, tendo en conta razóns de conveniencia ou oportunidade, dentro da propia estratexia da empresa tanto no aspecto comercial como de xestión do parque de que se trate. En todo caso, só se autorizará a constitución de dereito de superficie sobre parcelas que implican segregación ou división da parcela orixinaria, cando a parcela ou parcelas resultantes da segregación ou da división, así como o resto de finca matriz, cumpran coa normativa urbanística correspondente, e sempre que o resto de finca matriz non resulte inadecuada por razóns de estratexia comercial ou polo propio deseño dese resto de parcela, ou por razóns de oportunidade ou conveniencia que estime o Consello de Administración, ao seu prudente arbitrio.

Para o caso que se presenten solicitudes de dereito de superficie sobre parcelas en parques empresariais nos que sexa necesario executar obras de urbanización, o Consello de Administración de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., valorará a superficie solicitada, o importe da oferta así como a entidade e características das obras de urbanización que deben executarse para cumprir coas esixencias urbanísticas que resulten de aplicación e o custe económico das mesmas, podendo rexeitar aquelas solicitudes nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para a Xestur, S.A. que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico-financeiro.

- b) Memoria Xustificativa da actividade a desenvolver e das necesidades específicas de solo da mesma, así como das circunstancias concorrentes que xustifiquen a declaración do proxecto que se pretende implantar como "*proxecto empresarial singular*"; de conformidade cos criterios que se especifican no punto 6 destas Bases.

6. CRITERIOS PARA A ADXUDICACIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE: DECLARACIÓN DE PROXECTO EMPRESARIAL SINGULAR

A adxudicación do dereito de superficie solicitado corresponderalle ao Consello de Administración de Xestur, S.A. Para que proceda esta adxudicación, será necesario que o proxecto empresarial que pretende implantar o solicitante na parcela/s que se solicitan sexa declarado "*proxecto empresarial singular*". Esta declaración correspóndelle, igualmente, ao Consello de Administración de Xestur, que resolverá sobre a solicitude presentada, tendo en conta os criterios que se indican a continuación.



- Enténdese por **proxectos empresariais singulares** aqueles que xustifiquen a importancia da súa actividade ou localización na política económica ou estean vinculados a un sector de actividade de especial relevancia ou interese no ámbito do parque empresarial do que se trate ou na súa área de influencia ou ben acrediten especiais necesidades de solo da empresa pola actividade desenvolta, e así o declare o Consello de Administración de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., despois de recabar, no seu caso, os informes ou documentación complementaria que estime oportuna. Terase en conta para a cualificación como proxecto empresarial singular a superficie de solo solicitada, o sector no que se integra a actividade que se pretende implantar, o investimento previsto, así como o número de postos de traballo que o proxecto empresarial proxecta crear.

Para a apreciación das circunstancias antes aludidas, valorarase especialmente a concorrencia dalgún dos seguintes parámetros no proxecto presentado:

1º) Investimento previsto no proxecto singular superior a 8 millóns de euros.

2º) Previsión de postos de traballo a crear no proxecto empresarial superior a 20 traballadores.

O solicitante deberá presentar a seguinte documentación, que incluírá no sobre nº 2 ao que se fai referencia no punto 5.3.2 das presentes bases:

- Memoria na que motivará debidamente o carácter estratéxico da súa actividade ou localización na política económica ou as especiais necesidades de solo da empresa pola actividade desenvolta, así como calquera outra circunstancia que, a xuízo do solicitante, lle confira ao proxecto a implantar a condición de *proxecto empresarial singular*. Asemade, especificará o contido do proxecto empresarial a desenvolver na parcela ou parcelas solicitadas, concretando, entre outros extremos, a superficie total solicitada, o investimento previsto para o proxecto empresarial a implantar e a previsión de postos de traballo a crear.

Para o caso de que coincidan simultaneamente varias solicitudes sobre as mesmas parcelas ou parte delas, valoraranse especialmente os seguintes criterios de preferencia:

A. Inversión proxectada no emprazamento para o inicio da actividade (sen incluír o prezo do canon nin o prezo da opción de compra). Valorarase a maior inversión coa maior puntuación e as inferiores proporcionalmente á maior puntuación. As inversións propostas deberán ser acordes co prezo de mercado.

B. Xeración de actividades complementarias a outras existentes no Parque Empresarial.

Valorarase, neste aspecto, o interese empresarial para o parque, dando preferencia ás solicitudes que prevexan actividades vinculadas a outras xa instaladas no Parque Empresarial ou que posibiliten a instalación de novas industrias en relación coa actividade de referencia.

C. Incidencia indirecta da actividade proxectada na localidade e a comarca.



Valorarase, neste aspecto, o interese empresarial para a localidade e comarca dando preferencia ás solicitudes que prevexan actividades vinculadas a outras xa instaladas na mesma localidade na que se sitúa o Parque Empresarial, ou que posibiliten a instalación de novas industrias en relación coa actividade de referencia.

D. Reubicación de industrias existentes en núcleos de poboación.

En particular, valorarase que a industria deba desprazarse do núcleo de poboación do municipio, por razón de incompatibilidade da actividade que realiza coa normativa urbanística que resulte de aplicación no mesmo, ou por razón do seu carácter de actividade molesta, insalubre, nociva ou perigosa. O solicitante deberá presentar xustificante acreditativo da necesidade de desprazamento, (informe do Concello, informe urbanístico, expediente sancionador, etc)

O Consello de Administración de Xestur, S.A. poderá rexeitar motivadamente, ao seu prudente arbitrio, aquelas solicitudes que impliquen un posible perxuízo ou devaluación para o resto das parcelas do parque empresarial, xa sexa por razóns urbanísticas ou por razóns de conveniencia ou oportunidade en relación coa propia estratexia de Xestur, S.A., tanto no aspecto comercial como de xestión do parque empresarial de que se trate.

Asemade, para o caso que se presenten solicitudes de dereito de superficie de parcelas en parques empresariais nos que sexa necesario executar obras de urbanización, o Consello de Administración de Xestur, S.A., valorará a superficie solicitada o importe da oferta así como a entidade e características das obras de urbanización que deben executarse para cumprir coas esixencias urbanísticas que resulten de aplicación e o custe económico das mesmas, podendo rexeitar aquelas solicitudes de dereito de superficie nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para Xestur que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico- financeiro.

II.- CONDICIONS AS QUE QUEDARA SOMETIDO O CONTRATO POLO QUE SE CONSTITUE O DEREITO DE SUPERFICIE

1.FORMALIZACION DO CONTRATO E ELEVACION A PUBLICO

O outorgamento da escritura pública realizarase na data e Notaría que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. designe, e comunicaráselle ó superficiario cunha antelación suficiente. As parcelas obxecto do dereito de superficie serán inscritas no Rexistro da Propiedade correspondente, ou a súa titularidade e situación rexistral modificadas en consecuencia con cargo ó adxudicatario dos impostos, taxas ou cánones, ou dereitos económicos que se deriven da actuación rexistral realizada.

2.PRAZO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

O prazo de vixencia do dereito de superficie será de 30 anos. Ó finalizar este prazo, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá conceder prórrogas polos prazos que, no seu caso, acorden as partes, ata un prazo máximo de 60 anos, sumando o prazo inicial e as prórrogas.



O superficiario deberá solicitar a prórroga como mínimo 6 meses antes da finalización do prazo inicialmente pactado, entendéndose no caso contrario que o dereito de superficie conclúe cando termine o prazo inicialmente previsto.

A concesión das prórrogas será discrecional para Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., que valorará para iso as vantaxes que para os intereses do desenvolvemento do parque supuxo a contratación e supón o seu mantemento (fomento do emprego inversión, recursos indirectos...) o adecuado e continuo pago do canon, as novas posibilidades ou necesidades de uso da parcela, os prezos do mercado e demanda de solo, a adecuación da renda ós prezos de mercado e, en xeral, cantas circunstancias sexan valorables. En todo caso, a prórroga faculta a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. para revisar ou recalcular o prezo da renda.

Non caben prórrogas por riba do prazo máximo sinalado (60 anos). Non se autorizarán novacións contractuais, modificacións, cesións, nin ningunha outra actuación que supoña unha ampliación do prazo referido.

3. CONSECUENCIAS DERIVADAS DA FINALIZACIÓN DO PERIODO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

Transcorrido o período de vixencia do dereito de superficie, a plena propiedade do solo, do subsolo e das edificacións construídas polo superficiario en cumprimento das súas obrigas, revertirá en Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sen ningún tipo de indemnización a favor do superficiario, e quedando resoltos os dereitos reais ou persoais e gravames que puidesen ser constituídos por aquela coa autorización de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sen necesidade de requirimento ou outra condición.

As citadas edificacións entregaranse a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. en adecuado estado de conservación e en disposición de ser utilizadas e explotadas de forma plena, respondendo o superficiario, en caso contrario, do custo das obras que sexan necesarias para o bo e correcto uso das edificacións.

Un ano antes, ou con maior antelación se fora necesario, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. procederá a verificar o estado en que se encontra a parcela, o subsolo e as edificacións, podendo requirir ó superficiario, en caso de ser necesario, para que adopte aquelas medidas que considere oportunas con tal de garantir que no momento da extinción do dereito de superficie, aquelas cumpriran as condicións necesarias para o fin ó que estean destinadas.

Para o caso de incumprimento do requirimento de adopción de medidas para que as parcelas, subsolo e/ou edificacións estean en correcto estado, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá reclamar danos e prexuízos, se fose necesario realizar demolición de edificacións e traslado dos restos da demolición.

4. FORMA DE PAGO

Como contraprestación económica pola constitución do dereito de superficie por parte de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., o superficiario obrígase a aboar un canon anual na contía que se indica a continuación, e que haberá de ser aboado na súa parte proporcional mensualmente.

- Regras para o cálculo do canon a pagar:



O canon a pagar calcularase conforme ás seguintes regras:

- Dous primeiros anos ao 1,5% do prezo de venda da parcela.
- Para os dous seguintes anos ao 2,5% do prezo de venda da parcela.
- Para os seguintes un 3,5% do prezo de venda da parcela.

O primeiro ano poderá ser de carencia, se así se solicita. O importe do canon correspondente ao período de carencia, será aboado polo superficiario nos cinco anos seguintes, de conformidade coas regras antes sinaladas

- O prezo do canon calcularase sobre o prezo de venda da parcela, sen ter en conta as posibles bonificacións no prezo que, de selo caso, tivera establecida Xestur, S.A. para a mencionada parcela

- Ao prezo do canon engadiranse os impostos ou taxas municipais sobre a constitución ou transmisión do dereito, os gastos e/ou cuotas das entidades de conservación que serán asumidos directamente polo superficiario, con independencia de quen sexa o suxeito pasivo dos mesmos.

- O canon mensual pagarase durante os CINCO primeiros días de cada mes.

- O canon incrementarase anualmente, unha vez transcorrido un ano dende a data de formalización da escritura pública do dereito de superficie, mediante a aplicación do último Índice de Prezos ó Consumo (IPC), publicado na páxina web do Instituto Nacional de Estatística, ou concepto que o substitúa. Esta actualización conforme ao último IPC aplicarase sobre o prezo de venda da parcela, e sobre este prezo de venda así actualizado aplicarase o canon correspondente. Nas sucesivas actualizacións do prezo da parcela aplicarase o IPC anual de xeito acumulativo, repercutindo o último IPC sobre o anterior prezo da parcela actualizado na forma antes indicada.

-Consecuencias da falta de pago do canon:

A falta de pago do canon durante tres mensualidades consecutivas devengará a favor de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sen necesidade de requirimento por parte desta, un interese bancario fixo de 12 puntos porcentuais por cada día de retraso.

Así mesmo, o pago do canon e das súas respectivas actualizacións estará sometido a condición resolutoria expresa, de modo que a falta de aboamento do canon antes indicado facultará a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. para resolver o dereito de superficie constituído. Unha vez resolto o dereito de superficie por esta causa, e sen prexuízo da reclamación ó superficiario do resto de danos e prexuízos causados, revertirá a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. a totalidade do edificado ata ese momento, sen dereito do superficiario a indemnización algunha.

5. OBRIGAS DOS ADXUDICATARIOS DO DEREITO DE SUPERFICIE

Os adxudicatarios do dereito de superficie, ademais das obrigas referidas anteriormente, terán as seguintes obrigas:

1. O superficiario **obrigase a concluír a edificación proxectada na parcela adquirida e a obter a habilitación correspondente para a primeira actividade no prazo de TRES anos** a contar dende a data de formalización da escritura de constitución do



dereito de superficie, extremo este que acreditará, sen necesidade de resolución expresa de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., mediante a presentación de copia do certificado final de obra ou da escritura de declaración de obra nova, así como da comunicación previa de inicio de actividade ou documento que substitúa á mesma de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.

O prazo antes indicado para concluír a edificación e obter licenza de actividade poderá ser **prorrogado** por causas debidamente xustificadas.

Este prazo non será prorrogable no caso de transmisión do dereito de superficie sobre a parcela, por causa unicamente da devandita transmisión, computándose o referido prazo dende a data de formalización da escritura de constitución do dereito de superficie.

Non obstante, o prazo antes referido poderá modificarse total ou parcialmente polo órgano de dirección de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. sempre que o superficiario xustifique suficientemente, na súa proposta, e a xuízo do devandito órgano, a súa necesidade de construír ou completar a edificación en diversas fases, por requeri-lo así a súa propia estratexia empresarial ou por outros motivos suficientemente fundamentados, que serán apreciados discrecionalmente polo órgano antes citado.

Con carácter excepcional, e en casos debidamente xustificadas, o superficiario poderá ser dispensado da obriga de edificar, cando xustifique que a súa actividade non require edificación (v.gr. actividade loxística ou de almacenamento en campas ao aire libre sen edificación, etc.)

2. Serán de cargo do superficiario tódolos gastos notariais e rexistrais derivados do outorgamento da escritura de constitución do dereito de superficie, así como tódolos impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza, e calquera outros conceptos análogos, que deriven da constitución do dereito de superficie, calquera que sexa o suxeito pasivo.

Asemade, será de cargo do superficiario o pago do IBI que corresponda, tanto polo edificado como polo solo sobre o solo obxecto do dereito de superficie.

3. Respecta-las servidumes legais establecidas respecto ó tendido da enerxía eléctrica que, no seu caso, afecta ás parcelas, gardando as distancias mínimas establecidas polas disposicións que regulan esta materia.
4. Permitti-lo libre establecemento de redes de servizo na zona de recuamento que establezan as Ordenanzas Reguladoras do Parque, reforzando, se fose preciso, as zonas de entrada a fin de non prexudicar ditas redes.
5. O superficiario comprométese a integrarse na Entidade Urbanística de Conservación que puidese crearse para a conservación do Parque, comprometéndose a satisfacer os gastos proporcionais que correspondan ás súas parcelas, de acordo co que estatutariamente se determine. O superficiario faculta ó Concello ou a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., segundo proceda, para redactar e aprobar os Estatutos ou Regulamento da Entidade de Conservación do parque, cuxa constitución sexa obrigatoria cando así o recolla o plan parcial ou instrumento de ordenación, fixando os coeficientes de conservación das parcelas e comprometéndose a satisfacer os gastos proporcionais de conservación que serán fixados polo Concello, a falta da entidade encargada da conservación.



6. O superficiario acepta, expresamente, que a electrificación da parcela adquirida só comprende a infraestrutura fundamental, segundo o proxecto aprobado, que prevé para cada parcela unha potencia e tensión determinada. Todo o referente á ampliación da electrificación, así como á subministración da Enerxía Eléctrica, é materia allea á parte transmitente, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sendo cuestión a tratar unicamente entre a parte adquirente e a empresa subministradora da enerxía eléctrica. A potencia asignada a dita parcela de acordo co proxecto de electrificación é de ----- Kw.
7. O superficiario declara coñecer a situación física e xurídico-urbanística da parcela, así como as limitacións existentes en canto ás emisións de vertidos de materias contaminantes que establece o Instrumento de planeamento do Parque e a normativa vixente nesta materia, así como as obrigas derivadas de calquera outra normativa sectorial.

Asemade, o superficiario comprométese a somete-lo proxecto das obras, instalacións ou actividades que se vaian desenvolver na parcela adquirida á avaliación de impacto ambiental, se así fose esixible, así como ó cumprimento das demais obrigas medioambientais que esixe a lexislación vixente.
8. O superficiario deberá realizar, ó seu cargo, a urbanización interior e complementaria da mesma, conforme ás condicións aprobadas no proxecto de urbanización.

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

Igualmente, se como consecuencia de iso ou por outros motivos fose necesario construír un muro de contención, o superficiario tamén estará obrigado a construílo a súa costa e sobre o seu propio solo, sen que poida reclamar nada por esta causa a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.
9. A parcela entregárase coas condicións e servizos previstos no proxecto de urbanización. As instalacións ou equipos complementarios de calquera tipo, non previstos no Proxecto de Urbanización, serán de conta do superficiario.

Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. non asume responsabilidade algunha polas incidencias que xurdan no subsolo da parcela, como consecuencia das escavacións que se realicen na mesma polo superficiario, para edificar ou para adecuar a mesma ao uso ao que se destine. O superficiario deberá realizar pola súa conta a urbanización interior e complementaria da parcela, de acordo coas condicións previstas no Proxecto de Urbanización e, de selo caso, no seu proxecto técnico, sendo da súa conta as obras ou traballos que, de selo caso, fora necesario realizar para adaptar a cimentación das obras que realice na parcela ás circunstancias do solo ou do subsolo.
10. Para o caso de que o superficiario producise, por calquera causa que lle fose imputable, danos na rúa, redes de servizo, beirarrúas e demais instalacións do parque, esta comprometerase a aceptar a taxación dos mesmos por parte dos técnicos municipais, ou de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., e a satisfacer o importe da reparación que estes fixen, ó Organismo encargado do mantemento e coidado do parque ou, no seu defecto, ó Concello.
11. Comunicar a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. no caso de que transmita o dereito de superficie, os datos identificativos do novo superficiario, obrigándose,



asemade, a que este quede subrogado nos mesmos dereitos e obrigas, e se obrigue a subrogar nos referidos dereitos e obrigas aos posteriores superficiarios.

12. Cumprir todas e cada unha das condicións voluntariamente asumidas na formulación da proposición en relación coa inversión e actividade proxectadas.
13. Pago dos impostos relativos á parcela e edificación: ICIO, IBI, Lixo e calquera outro imposto municipal que resulte de aplicación.
14. Edificar de conformidade coa lexislación de Ordenación Territorial e Urbanística, así como co pactado co superficiante.
15. Permitir a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.as inspeccións para comprobar o estado de conservación do construído ou edificado. Se dalgunha destas revisións se derivase a necesidade de efectuar calquera tipo de actuación sobre os mencionados elementos estruturais, o superficiario obrígase á súa inmediata execución, asumindo ó seu cargo a realización das obras e tarefas de conservación e mantemento necesarias.
16. Contratar un seguro na modalidade "Todo risco de construción" que cubra durante o período de construción tódalas continxencias derivadas da execución das edificacións e instalacións. Na póliza de seguros figurará como primeiro e único beneficiario do mesmo Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.
17. Será por conta do superficiario o aboamento dos subministros de auga, gas, electricidade, limpeza e mantemento dos terreos. Durante os anos de vixencia do dereito de superficie os aboamentos destes gastos, así como de calquera outro pasarán a nome deste, sendo da súa enteira responsabilidade e obriga formalizar os cambios ante as empresas subministradoras, asumindo os custos que diso deriven. Tamén no suposto de precisar maiores ampliacións deste tipo de servizos.
18. O superficiario será o titular da actividade que nas parcelas se desenvolva, sendo a súa explotación pola súa conta e risco, sen que a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. lle alcance responsabilidade algunha por estes feitos.

6. PENALIZACIONES EN CASO DE INCUMPRIMENTO

1. En caso de incumprimento das obrigas relativas á conclusión da edificación e a obtención da habilitación para a primeira actividade nos prazos previstos no apartado 5.1, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá optar por resolver o dereito de superficie ou esixir ó superficiario unha indemnización equivalente ó importe de 5 anualidades do canon fixado como contraprestación. Esta facultade terá o carácter de condición resolutoria expresa, de modo que no caso de exercitarse, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. recuperará a parcela libre de cargas e sen que o superficiario teña dereito a indemnización algunha. Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. conservará a facultade de resolver se unha vez satisfeita dita indemnización, o superficiario continuase durante dous anos máis sen cumprir as obrigas antes referidas.
2. En caso de incumprimento das restantes obrigas previstas no apartado 5, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá esixir ó superficiario unha indemnización equivalente ó importe de 1 anualidade do canon fixado como contraprestación.



Ditas penalizacións serán debidamente incorporadas no documento polo cal se formalice a constitución do dereito de superficie sobre a/s parcela/s, e non substituirán, en modo algún, a indemnización polos danos e prexuízos causados, podendo ser esixidas sen necesidade de solicitar a resolución do contrato.

7. CAUSAS DE RESOLUCION E EXTINCION DE CONTRATO

Ademais dos motivos de extinción antes citados, o dereito de superficie poderá extinguirse, polas seguintes causas:

- Finalización do prazo de vixencia do dereito.
- Renuncia do adxudicatario previa aceptación da mesma por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.
- A declaración de concurso ou a declaración de insolvencia do superficiario en calquera outro procedemento.
- O mutuo acordo entre Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. e o superficiario.
- A utilización da parcela para fins non permitidos urbanísticamente na mesma.
- Acesión do contrato ou aluguer total ou parcial non autorizado por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.
- O impedimento reiterado de entrada dos técnicos de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., a efectos das inspeccións e as supervisións oportunas con advertencia previa de resolución.
- A extinción do dereito por transcurso do prazo provocará a de toda clase de dereitos reais ou persoais impostos polo superficiario.

8. PACTO DE OPCION DE COMPRA. ADQUISICION DA PARCELA

Concédesse polo cedente ó superficiario un dereito de opción de compra gratuito sobre a parcela da que resulte adxudicatario. Esta opción de compra só poderá exercitarse polo superficiario durante os dez anos iniciais deste contrato. Pasado este prazo sen exercitarse polo superficiario a opción de compra, perderá automaticamente dita opción, sen dereito a reclamación algunha pola súa parte, manténdose a vixencia do presente contrato ata a súa resolución por vencemento de prazo de duración, sen prexuízo do acordo entre as partes para a venda da parcela.

Fíxase o prezo de venda da parcela, exercitada a opción de compra, na cantidade fixada no cadro que se incorpora como Anexo I ó presente prego, como prezo de venda da parcela correspondente. Dita cantidade actualizarase ó momento de exercitar a opción de compra, aplicándolle á cantidade inicial o IPC acumulado que resulte a esa data, e descontando o 40% das cantidades satisfeitas en concepto de canon.

O prezo aboarase ó contado no momento de facerse uso da opción.

A finca transmitirase libre de cargas e ó corrente de impostos.

Os gastos da transmisión e os impostos que graven a mesma serán por conta do superficiario optante, a excepción do imposto da plusvalía de terreos, que será por conta do cedente.

9. TRANSMISION DO DEREITO DE SUPERFICIE



O superficiario poderá ceder ou traspasar os dereitos e obrigas dimanantes dos contratos só coa autorización previa á transmisión -que se realizará en escritura pública-, de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. Para a concesión de tal autorización, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. atenderá ás seguintes condicións:

- Non caberán autorizacións de cesións nos dous primeiros anos do contrato.
- En ningún caso a cesión do dereito suporá incremento do prazo máximo da concesión (inicial máis prorrogado) previsto no presente prego.
- Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. terá dereito ó 10% no prezo de transmisión que figure na escritura pública.
- O novo titular subrogarase en tódalas obrigas xerais destes pregos.

10. DEREITO DO SUPERFICIARIO A HIPOTECAR O DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario poderá constituir hipoteca sobre o seu dereito de superficie conforme ó disposto no artigo 107 da Lei Hipotecaria, unicamente co obxecto de garantir as débedas contraídas pola construción do edificio proxectado e sempre previa autorización por parte de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., non excedendo en ningún caso, do prazo de duración do dereito de superficie.

11. GASTOS E IMPOSTOS

Tódolos gastos de notaría, impostos, arbitrios, licenzas, autorizacións e tributos de calquera clase ou natureza do Estado, Comunidade Autónoma ou Municipio, e de calquera outro concepto análogo que se derive da constitución do dereito de superficie e da escritura pública, serán de conta e cargo do adxudicatario, sexa cal fose o suxeito pasivo das mesmas, quedando Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. facultado para condicionar o outorgamento da escritura pública ó depósito por parte do adxudicatario das cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.