



XESTUR

VER-170202

galicia

**OBRIGAS DO COMPRADOR DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL
PROPIEDAD DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.**

A) CLÁUSULAS DE CARACTER REAL

A.1. DEREITO DE TENTEIO E RETRACTO CONVENCIONAL

Constitúese un dereito de tenteo e retracto convencional a favor de Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. con carácter real e inscribible, cun prazo de duración máxima de 10 anos, contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela.

O adquirente está obrigado a comunicar fehacemente a Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. durante o prazo de 10 anos, contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela, a transmisión por calquera clase de título da parcela comprada, notificando a decisión de transmitir, o prezo no seu caso, e demais condicións esenciais da transmisión. Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. poderá exercer o dereito de tenteo no prazo de 30 días naturais a contar dende o seguinte á notificación.

Cando non se fixera a notificación á que se refire o parágrafo anterior ou se omitise nela calquera dos requisitos da transmisión ou resultase, no seu caso, inferior o prezo efectivo da compravenda, ou menos onerosas as súas restantes condicións esenciais, Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. poderá exercer o dereito de retracto no prazo de 30 días naturais, a contar dende o seguinte á notificación de forma fehacente das condicións esenciais nas que se realizou a transmisión mediante entrega da escritura pública ou documento en que foi formalizada.

O exercicio dos dereitos de tenteo e retracto convencional realizarase polo prezo en que foi vendida a parcela por Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. ao primeiro comprador, actualizado conforme ás variacións experimentadas polo índice de prezos ao consumo publicado polo Instituto Nacional de Estatística, ou concepto que o substitúa, por cada ano natural enteiro transcorrido dende a data da primeira escritura pública de compravenda. No caso de edificacións ou obras existentes na parcela Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. poderá optar por algunha das seguintes alternativas :

- Esixir ó comprador demoler a edificación á súa costa deixando a parcela no seu estado primitivo ou orixinario, si a devandita edificación non reportase ningunha utilidade a Xestur, S.A. Para o caso de que o comprador non demolese a edificación e deixase a parcela no seu estado primitivo, unha vez requerido para iso polo vendedor, Xestur, S.A. poderá



XESTUR

galicia

executar estas obrigas subsidiariamente, procedendo á demolición do construído e á restitución da parcela ao seu estado orixinario, a costa do comprador.

- Para o caso de que as obras ou gastos realizados na parcela constituísen gastos necesarios ou útiles feitos na cousa vendida, Xestur,S.A. virá obrigado a reemobolsar os mesmos ao comprador, de conformidade co disposto no artigo 1.518.2 do Código Civil.

Xestión de Solo de Galicia – Xestur, S.A. non poderá exercitar os dereitos de tenteo e retracto, unha vez que o primeiro adquirente, ou os adquirentes sucesivos, acrediten ante Xestión do Solo de Galicia-Xestur,S.A. a terminación da edificación e a habilitación para exercer na mesma a primeira actividade. Consideraranse acreditados estes extremos cando o comprador presente a seguinte documentación:

- Respecto da terminación da edificación: certificado final de obra ou copia da escritura de declaración de obra nova,
- Respecto da habilitación para exercer na mesma a primeira actividade: comunicación previa do inicio de actividade, ou documento que substitúa á mesma de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.

Os dereitos de tenteo e retracto antes referidos terán unha duración de DEZ (10) anos contados dende o outorgamento da escritura de compravenda da parcela. Non obstante, este dereito decaerá e caducará cando o primeiro adquirente, ou os adquirentes sucesivos acrediten os extremos antes indicados.

A.2. POSPOSICIÓN DOS DEREITOS DE TENDEO E RETRACTO

A entidade vendedora obrígase a prestar o seu consentimento para a posposición dos dereitos de tenteo e retracto antes referidos, a favor das hipotecas que garanten créditos concedidas por entidades de crédito con destino á adquisición da parcela ou financiamento das obras de construción e instalación industrial. Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. obrígase a concorrer ó tempo de outorgamento da escritura de constitución da hipoteca, prestando o seu consentimento á posposición.

B) CLÁUSULAS DE CARÁCTER PERSOAL.

1. O adquirente obrígase a concluír a edificación proxectada na parcela adquirida e a obter a habilitación correspondente para a primeira actividade no prazo de 3 anos, a contar dende a data de formalización da compravenda, 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



XESTUR

galicia

previa de inicio de actividade ou documento que substitúa á mesma de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.

A obriga de edificar e de obter licencia de primeira actividade considerarase cumprida unha vez que o primeiro adquirente, ou un adquirente sucesivo, acrediten o seu cumprimento ante Xestur, S.A. Unha vez acreditado o cumprimento destas obrigas a Xestur, S.A., os adquirentes sucesivos non estarán suxeitos ás obrigas antes mencionadas.

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

Este prazo non será prorrogable no caso de transmisión ou alleamento da parcela, por causa unicamente da devandita transmisión, computándose o referido prazo dende a data de formalización da escritura de compra a Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A.

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 adquirente xustifique suficientemente, na súa proposta, e a xuízo do devandito órgano, a súa necesidade de construír ou completar a edificación en diversas fases, por requerilo 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 adquirente 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 adquirente tódolos gastos notariais e rexistrais derivados do outorgamento da escritura de compravenda, así como tódolos impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza, e calquera outros conceptos análogos, que deriven da compravenda, calquera que sexa o suxeito pasivo. Serán, igualmente, de cargo do adquirente tódolos gastos notariais, rexistrais e fiscais que deriven da constitución e cancelación dos dereitos de tanteo e retracto establecidos na escritura de compravenda. O Imposto Municipal sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana, nos casos en que sexa esixible, será de cargo do vendedor.
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.



XESTUR

galicia

5. O adquirente 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. A parte compradora 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 adquirente aceptará, 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 adquirente 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 adquirente comprométese a somete-lo proxecto das obras, instalacións ou actividades que se vaian desenvolver na parcela adquirida á avaliación de impacto ambiental, se así fose esixible, así como ó cumprimento das demais obrigas medioambientais que esixe a lexislación vixente.
8. O adquirente 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 adquirente da parcela fixese obras de desmonte ou recheo na mesma a causa da pendente do terreo, as mesmas serán sempre a conta do adquirente, 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 adquirente tamén estará obrigado a construílo a súa costa e sobre o seu propio solo, sen que poida reclamar nada por esta causa á parte vendedora.



XESTUR

galicia

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

A parte vendedora non asume responsabilidade algunha polas incidencias que xurdan no subsolo da parcela, como consecuencia das escavacións que se realicen na mesma pola parte compradora, para edificar ou para adecuar a mesma ao uso ao que se destine. A parte compradora 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 a parte adquirente produciase, 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 allee a parcela, os datos identificativos do comprador ou adquirente. Este obrígase a subrogar nos dereitos e obrigas aos posteriores adquirentes.

C) CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN:

Sen prexuízo do exercicio das accións que procedan para caso de cumprimento defectuoso ou incumprimento das obrigas referidas, establécense as seguintes cláusulas de penalización para o caso de que o adquirente incumpra a súa obriga de edificar e obter a habilitación para a primeira actividade, co fin de evitar compras especulativas de solo de promoción pública:

O incumprimento da obriga de concluír a edificación proxectada e obter a habilitación para a primeira actividade no prazo máximo previsto na cláusula B).1, dará dereito a Xestur, S.A. a esixir ao adquirente, unha indemnización nunha contía equivalente á cantidade bonificada sobre os prezos base que figuran no ANEXO I da acta do Consello de Administración de Xestur, S.A. de 23 de xaneiro de 2017, en concepto de cláusula penal. Para o caso de que o primeiro adquirente incumprise a obriga de subrogar ao adquirente posterior nos dereitos e obrigas previstos no contrato de compravenda, responderá ante Xestur, S.A. da indemnización prevista na presente cláusula penal. Do mesmo xeito responderá o subrogado nos dereitos e obrigas do primeiro ou ulteriores adquirentes que incumprise, a súa vez, a obriga de subrogar ao adquirente posterior.



XESTUR

galicia

A indemnización en concepto de cláusula penal á que antes se fixo referencia terá a seguinte contía, en función do parque empresarial no que estivese ubicada a parcela:

- **Rebaixa do 50% sobre o prezo actual:** Parques de Xinzo de Limia, Pereiro de Aguiar, Central de Transportes, Vilamarín, Ortigueira, Cedeira, Carballo, Barreiros, Cervo, Foz, As Gándaras, Guitiriz, Muimenta, Viveiro, Arbo.
- **Rebaixa do 30% sobre o prezo actual:** Parques de Arzúa, Melide, Ordes, Boiro, Sigüeiro, Santa Comba, Negreira, Silleda, Lalín, A Sionlla, Reigosa, Mos, Morás

As obrigas concluír a edificación proxectada e de obter a habilitación necesaria para a primeira actividade considéranse unha obriga esencial do adquirinte, por estar as parcelas do parque empresarial destinadas a servir para o uso previsto nas ordenanzas correspondentes, de tal xeito que o incumprimento destas obrigas, poderá ser considerado, no seu caso, como causa de resolución da compravenda, de conformidade co establecido no artigo 1.124 do Código Civil. En caso de resolución do contrato, a parte vendedora está obrigada a devolver o prezo recibido, deducíndose un 50% en concepto de cláusula penal.

As anteriores cláusulas de penalización veñen motivadas pola necesidade de establecer medidas disuasorias para as compras que persigan un obxectivo especulativo, dado que se trata dun solo empresarial de promoción pública, que se está a poñer no mercado a prezos moi axustados, co fin de facilitar a implantación de empresas.

D) PREZO DA VENDA:

A venda do presente inmovible realízase como corpo certo, por prezo alzado, con arranxo ó disposto no artigo 1.471 do Código Civil. En consecuencia, no haberá lugar a reclamación entre as partes por aumento ou diminución do prezo aínda que resulte maior ou menor cabida da expresada no contrato.