

BASES POLAS QUE SE REXERÁ A VENDA DE INMOBLES PROPIEDAD DO INSTITUTO GALEGO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA (IGAPE), OBJECTO DA ENCOMENDA DE XESTIÓN EFECTUADA POLO DEVANDITO ORGANISMO A XESTUR, S.A., PARA O SEU ALLEAMENTO.

I.- ANTECEDENTES E FUNDAMENTOS XURÍDICOS DO ALLEAMENTO

1.- Mediante Resolución do Conselleiro de Economía, Emprego e Industria do 22 de novembro de 2017, encomendase a Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. (en diante, XESTUR, S.A) a tramitación e execución do procedemento de alleamento de determinados bens inmobles de natureza patrimonial, propiedade do Instituto Galego de Promoción Económica (IGAPE), segundo o establecido na Lei 5/2011, de Patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, e nos termos e condicións establecidos na encomenda de xestión antes citada.

2.- Os inmobles obxecto do presente alleamento e a posible explotación dos mesmos son alleos ás funcións do IGAPE, xa que non están vinculados aos fins e funcións do mencionado Organismo, polo que se considera que deben ser devoltos para a súa explotación ao tráfico xurídico privado.

3.- XESTUR, S.A., é unha sociedade mercantil pública autonómica, que segundo os seus estatutos ten a consideración de medio propio e instrumental e de servizo técnico da Administración Xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e das entidades instrumentais do sector público autonómico que teñen a consideración de medios propios. No seu obxecto social inclúense, entre outras actividades, a adquisición, arrendamento, alleamento e permuta de bens inmobles, así como a realización das actuacións que, en materia do seu obxecto, encoméndenlle a Administración Xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e os seus Organismos Autónomos, así como as administracións respecto das cales a sociedade cumpra os requisitos necesarios para ser considerada como medio propio daquelas.

4.- Dado que o IGAPE non dispón de medios técnicos axeitados para o alleamento deste tipo de bens, nin a experiencia na tramitación deste tipo de expedientes, o devandito Organismo encomendou a XESTUR, S.A. a xestión do procedemento de alleamento dos bens que son obxecto da encomenda.

II.- OBJECTO

O obxecto das presentes bases é regular a oferta pública para a venda dos inmobles propiedade do IGAPE que se describen no ANEXO I.

Os licitadores, ao presentar as súas respectivas ofertas, aceptan implicitamente as condicións físicas, xurídicas e urbanísticas dos inmobles obxecto de licitación. En consecuencia, a retirada da oferta presentada ou a falta de formalización do contrato polo adxudicatario alegando descoñecemento e/ou a non aceptación das devanditas condicións e características do inmovible terase por non xustificada e suporá a perda e incautación da garantía constituída ao efecto.

Todos e cada un dos inmobles obxecto da presente licitación adxudicaranse como “corpo certo”, polo que non procederá reclamación algunha por posibles variacións da superficie do solo ou das edificacións obxecto de licitación.

III.- NORMATIVA APLICABLE

A adxudicación réxese polo previsto nestas bases e, no non previsto neste prego, pola normativa civil mercantil ou administrativa que lle sexa de aplicación. En concreto, e de conformidade co disposto no art. 3.2 da Lei 5/2011, de 30 de setembro, de patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, será de aplicación o previsto na devandita norma para o alleamento de bens patrimoniais, así como nas disposicións que a desenvolvan ou a complementen. Supletoriamente, aplicaranse as normas do dereito administrativo, en tódalas cuestións relativas á competencia para adoptar os correspondentes actos e ao procedemento que teña que seguirse, e as normas do dereito privado, civil ou mercantil, no que afecta aos restantes aspectos do seu réxime xurídico.

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

IV.- PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN

1.- Poxa

Os inmobles obxecto da presente licitación adxudicaranse mediante poxa pública á alza con propostas a presentar en sobre pechado, na forma e condicións que se recollen nas presentes bases.

O tipo da poxa é o resultado da taxación aprobada ao efecto.

Cada licitador non poderá presentar mais dunha oferta sobre un mesmo inmovible, pero si poderá presentar ofertas separadas para cada un dos inmobles obxecto do presente prego, considerándose cada unha delas independente a tódolos efectos, de forma que para cada unha terá que presentar toda a documentación esixida nas bases.

Para o caso de que un mesmo licitador presentase máis dunha oferta sobre un mesmo inmovible será excluído do proceso de adxudicación para o inmovible no que exista dita duplicidade.

A venda dos inmobles obxecto da presente licitación, ten o carácter de venda con publicidade, aberta e incondicional, que se adxudicará ao mellor postor, de conformidade co previsto nas presentes bases.

2.- Publicidade da oferta pública de venda

A poxa da oferta de pública de venda dos inmobles obxecto da presente licitación anunciarase na páxina web de XESTUR, S.A. e na páxina web do IGAPE, así como nun dos xornais de maior difusión da Comunidade Autónoma e no D.O.G. Neste anuncio indicarase que as bases de alleamento, prezo e demais condicións de venda, publicaranse na páxina web de XESTUR, S.A. por un prazo mínimo de un mes, durante o cal admitiranse ofertas dos licitadores. Asemade, durante ese prazo estará a disposición público nas oficinas de XESTUR, S.A. a documentación necesaria para a poxa.

3.- Presentación de ofertas

3.A.-CONDICIÓN PARA SER ADMITIDO Á POXA E DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

Poderán tomar parte na poxa calquera persoa física ou xurídica, con plena capacidade de obrar e que non estean incursas en ningunha prohibición para contratar. Non poderán tomar parte na poxa aquelas persoas que teñan solicitado ou teñan sido declaradas en concurso, teñan sido declaradas insolventes en calquera procedemento, estean suxeitas a intervención xudicial ou teñan sido inhabilitadas conforme á Lei 22/2003, de 9 de xullo, Concursal.

A solicitude para concursar, segundo modelo (ANEXO II) deste prego de bases, deberá vir acompañada da seguinte documentación:

1. Copia do documento ou documentos que acrediten a personalidade do concursante. 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 licitador ou sociedade mercantil na que participe e se constituía cun porcentaxe no accionariado do capital social superior ó 51%.

Asemade, poderase formalizar a compravenda a nome dunha sociedade patrimonial ou inversora, sempre que esta acredite a súa relación coa entidade solicitante, que deberá incluír a cesión a esta do uso do inmovible obxecto da compravenda.

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, a certificación emitida pola Axencia Tributaria respecto da última declaración do IRPF.
3. Declaración responsable de non estar declarado en concurso, e de non ter sido declarado insolvente en calquera procedemento, ou estar suxeito a

intervención xudicial ou ter sido inhabilitado conforme á lei 22/2003, de 9 de xullo, Concursal.

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 devolucíons de fianzas.
6. Documento acreditativo de haber constituído a correspondente garantía por importe do 5% do prezo de saída do inmovible obxecto de solicitude de adxudicación.
7. Certificación de estar ao corrente nas súas obrigas coa AEAT, Seguridade Social e Facenda Galega.

3.B.-FIANZA

O solicitante deberá facer un depósito do 5% do importe de saída do inmovible (IVE non engadido), en concepto de fianza, mediante aval ou ingreso en metálico na conta que XESTUR, S.A. mantén aberta na Entidade ABANCA co nº ES28 2080 0388 2430 4000 1089, que deberá ser efectuada con anterioridade á solicitude do inmovible. A tal fin, aportarase coa solicitude, copia do resguardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

Se unha vez fallada a poxa, o licitador non resultara adxudicatario do inmovible solicitado, devolveráselle a fianza mediante ingreso na conta bancaria indicada na certificación bancaria que deberá acompañar coa solicitude de petición do inmovible, ou, de selo caso, procederáse á devolución do aval.

Se o licitador resultase adxudicatario do inmovible solicitado, devolveráselle o importe da fianza no momento de asinar a escritura pública de compravenda do mesmo.

En caso de renuncia do solicitante ao inmovible adxudicado, perderá a fianza depositada.

A escritura de compravenda deberá formalizarse no prazo máximo de UN MES dende a notificación da adxudicación.

No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública de venda cando fose convocado para iso por XESTUR, S.A., perderá a totalidade da fianza depositada, en concepto de penalización, considerándose que o adxudicatario renuncia ao inmovible adxudicado, e podendo procederse ao alleamento do mesmo. Non obstante, previa solicitude do adxudicatario, o IGAPE poderá concederlle unha prórroga para outorgar a escritura de compravenda, cando estime motivadamente que existe causa para iso.

3.C.-CONTIDO E PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

As ofertas poderán presentarse en man e rexistrarse no enderezo social de Xestur, S.A, xa na súa sede central, xa en calquera das oficinas das súas Unidades Territoriais Norte e Sur, sitas nos enderezos que se indican a continuación, antes da hora fixada do día sinalado no anuncio como derradeiro do prazo de presentación:

1. Sede Central.- Polígono de Fontiñas Área Central, 1º Andar, local 25-Z.- CP 15707, Santiago de Compostela.
2. Unidade Territorial Norte:
 - Oficina de A Coruña: Ronda de Nelle nº 12bis-1º.-15205.- ACoruña.
 - Oficina de Lugo: Avda. Ramón Ferreiro, 28, 27002.- Lugo
- 3.- Unidade Territorial Sur:
 - Oficina de Pontevedra: Pza. Maruja Mallo nº 1.-36206.-Vigo
 - Oficina de Ourense: Valente Docasar nº 2.- 32003.-Ourense

Cando as ofertas se remitan por correo deberá xustificarse a data de imposición do envío na oficina de correos e no mesmo día comunicarse a XESTUR, S.A., mediante fax (ao número de fax 981 541985), telegrama ou correo electrónico (á seguinte dirección de correo electrónico: unidade.central@xesturgalicia.com). Sen a concorrencia de ambos requisitos non será admitida a documentación si se recibe en XESTUR, S.A., con posterioridade a data límite fixada para a presentación das ofertas. En todo caso, transcorridos os dez días hábiles seguintes a dita data sen terse recibido a documentación, esta tampouco será admitida.

As ofertas presentaranse en sobre pechado, en cuxo exterior expresarase o seguinte:

“Oferta para a poxa de venda de inmobles”

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

3.D.-APERTURA DE OFERTAS.

A apertura das ofertas presentadas realizarase en acto público, no día e hora fixados no anuncio, pola Mesa de Contratación designada ó efecto por parte de Xestur,S.A..

A Mesa de Contratación, unha vez valoradas as ofertas presentadas, dará traslado da proposta de adxudicación ao IGAPE, tendo esta proposta carácter provisional ata a adxudicación definitiva por parte do IGAPE.

3.E.- ADXUDICACIÓN

A adxudicación do concurso farase a favor da solicitude que oferte o maior prezo.

En caso de que a adxudicación resultase fallida por non poder celebrarse o contrato por causa imputable ao adxudicatario, o alleamento poderá realizarse a favor do licitador que presentara a seguinte oferta máis vantaxosa.

A adxudicación será comunicada por correo certificado ou burofax ós que resulten seleccionados.

A poxa poderá declararse deserta só no caso de que tódalas ofertas presentadas sexan desestimadas.

Aqueles inmobles que non resulten adxudicados, poderán ser obxecto de adxudicación directa polo IGAPE. En tal caso, o prezo será o de saída.

En calquera caso, o IGAPE, aínda durante a vixencia do procedemento de licitación, poderá adxudicar directamente os inmobles obxecto do mesmo en favor de outra administración pública ou persoa xurídica de dereito público ou privado pertencente ao sector público, así como a favor de entidades sen ánimo de lucro declarada de utilidade pública ou interese social, de conformidade co previsto no artigo 77 da Lei 5/20011, de 30 de setembro, de Patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, quedando en tal caso os citados inmobles excluídos da poxa.

3.F.- OUTORGAMENTO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENDA

A escritura de compravenda deberá formalizarse no prazo máximo de UN MES dende a notificación da adxudicación, entre o IGAPE e o adxudicatario do inmovible. A tal efecto, XESTUR, S.A. fixará a notaría á que deben acudir as partes para formalizar a escritura, citando ás mesmas cun mínimo de 10 días hábiles de antelación.

No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública de venda cando fose convocado para iso por XESTUR, S.A., perderá a totalidade da fianza depositada, en concepto de penalización, considerándose que o adxudicatario renuncia ao inmovible adxudicado, e podendo procederse ao alleamento do mesmo. Non obstante, previa solicitude do adxudicatario, o IGAPE poderá concederlle unha prórroga para outorgar a escritura de compravenda, cando estime motivadamente que existe causa para iso.

4.- Prezo

4.A.- PREZOS MÍNIMOS

Os prezos que figuran nos cadros que se incorporan como ANEXO I ao presente prego de bases, teñen carácter de prezos mínimos, de maneira que non se adxudicará ningunha parcela por un prezo inferior.

Estes prezos non inclúen os impostos que correspondan, que será engadido no intre de efectuar a venda.

O importe do alleamento, no momento de asinar o contrato de compravenda, realizarase en concepto de "corpo certo", polo que non caberá reclamación algunha en razón de diferenza de superficie ou posibles variacións de volume edificable, nin como consecuencia das condicións xeolóxicas, topográficas ou outras similares da parcela.

4.B.-FORMA DE PAGO.

-Pagamento ao contado: O comprador aboará o 100% do prezo máis os impostos que correspondan no momento de outorgamento da escritura pública de compravenda.

5.- Obrigas do comprador

O adxudicatario das parcelas quedará suxeito ás obrigas que figuran no prego, e que se consideran parte integrante do mesmo. A presentación de ofertas na presente poxa implica a aceptación das devanditas condicións, que serán incluídas na escritura pública de compravenda e que se relacionan a continuación.

5.1.- Corpo certo: 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.

5.2.- Situación física, xurídica e urbanística do inmovible.- A entidade vendedora non foi o promotor nin construtor do inmovible obxecto da presente compravenda, tendo adquirido o mesmo por adxudicación en procedemento xudicial. A parte compradora manifesta, que con anterioridade ao outorgamento desta escritura tivo ocasión de visitar o inmovible que se lle transmite. Asemade, a parte compradora declara coñecer e aceptar a situación e estado físico, xurídico, urbanístico e posesorio actuais do inmovible que se transmite, así como as instalacións, servizos e suministros con que conta, circunstancias que a parte compradora acepta con enteira indemnidade para a entidade vendedora. En consecuencia, a parte compradora renuncia a calquera reclamación por vicios ocultos ou manifestos do inmovible vendido, referidos a unha falta, defecto ou vicio de construción, instalacións e servizos, así como pola situación urbanística do citado inmovible.

En relación coa situación urbanística e de conformidade co disposto no artigo 27 do Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, a parte compradora manifesta ter realizado as xestións, consultas e indagacións ante administracións, rexistros, organismos e entidades que estimou oportuno, polo que declara expresamente coñecer e aceptar a situación xurídica e urbanística na que se atopa o inmovible.

A parte compradora asume expresamente cantas cargas, deberes e/ou obrigas de natureza xurídico-urbanística resulten esixibles (con independencia do momento do devengo das mesmas), quedando subrogada en calquera cargas, deberes e/ou obrigas urbanísticas da parte vendedora ou os seus causantes, así como nas obrigas por estes asumidas fronte á Administración competente; todo iso con total indemnidade para a parte vendedora.

5.3.- Gastos e impostos derivados da compravenda.- 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 de garantías que se constitúan, no seu caso, en garantía do pago de prezo aprazado. O Imposto Municipal sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana, nos casos en que sexa esixible, será de cargo do vendedor.