

BASES DE ALLEAMENTO QUE REXIRÁN NA ADXUDICACIÓN DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL PROPIEDAD DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., E CRITERIOS DE PREFERENCIA EN CASO DE CONCORRENCIA SOBRE A MESMA PARCELA OU PARCELAS.

I.- ADXUDICACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO

1.- Obxecto da licitación

- Serán obxecto de licitación as parcelas de solo empresarial propiedade de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., sobre as que non exista ningún compromiso de venda ou opción de compra, ou outras cargas que impidan o seu alleamento, e que estean suficientemente definidas dende o punto de vista urbanístico e rexistral. As parcelas obxecto da licitación son as que se inclúen no cadro de prezos mínimos.

- Dado que a autorización para licitar as parcelas obxecto do concurso contén unhas bonificacións nos prezos de venda, así como un límite para a venda nos referidos prezos bonificados, a presente licitación terá como límite unha superficie de solo vendido de 500.000 m², salvo que o Consello de Administración acorde ampliar dito límite. En consecuencia, a presente licitación quedará sen efecto cando se supere o límite antes indicado. En tal caso, si unha vez presentadas as ofertas de compra, se comprobase que se superou o límite antes indicado, os órganos de dirección de Xestur poderán limitar o concurso ás parcelas que se atopen dentro do citado límite. Ademais, os prezos bonificados terán unha vixencia limitada no tempo, ata o 30 de novembro de 2016. A partir desta data rexerán os prezos anteriores a este concurso.

- Para o caso que se presenten solicitudes de compra 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 compra nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para a Xestur que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico-financeiro.

-A venda das parcelas antes referidas, ten o carácter de venda con publicidade, aberta e incondicional, que se adxudicará ao mellor postor ou oferta máis ventaxosa, de conformidade co previsto nos criterios de preferencia incluídos nas presentes bases.

-Poderá solicitarse a compra de parcelas tal como están configuradas no parcelario correspondente, ou ben parcelas cunha superficie e configuración diferente, que puideran resultar, no seu caso, da segregación das parcelas previstas na parcelación.

-No caso de que a solicitud de compra da parcela ou parcelas, implique a segregación doutra parcela, 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 autorizarán vendas de 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.

2.- Publicidade da oferta pública de venda de parcelas de solo empresarial

O concurso de venda de parcelas anunciarase nun dos xornais de maior difusión da Comunidade Autónoma. Neste anuncio indicárase que as bases do concurso, prezo e demais condicións de venda, publicáranse na páxina web da sociedade por un prazo mínimo de un mes, durante o cal admitiranse ofertas dos licitadores.

3.- Procedemento de Concurso.

3.A.-CONDICIÓNS PARA SER ADMITIDO A CONCURSO.

Poderán tomar parte no concurso calquera persoa física ou xurídica. A solicitude para concursar, segundo modelo Anexo I deste prego de bases, que deberá acompañar a oferta, incluírá, ademais da documentación que se sinala na devandita solicitude do Anexo I, a seguinte:

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 constitúa cun 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, a certificación emitida pola Axencia Tributaria respecto da última declaración do IRPF.
3. En tódolos casos, copia da alta no IAE, se procedese.
4. Dirección a efectos de notificación.
5. Deberá presentar, no seu caso, acreditación de haber solicitado calquera axuda ante o IGAPE o calquera outro organismo.

3.B.-FIANZA

O solicitante deberá facer un depósito do **5%** do importe de saída da parcela (IVE non engadido), 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 resguardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

Se unha vez fallado o Concurso, o licitador 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 licitador resultase adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle o importe da fianza no momento de asinar a escritura pública de compravenda 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, Xestur, S.A., a partir da inscrición no Rexistro da Propiedade da división material ou segregación, convocará ós adxudicatarios das parcelas, no prazo de dous meses, para outorgar a escritura pública de venda. No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública no prazo de UN MES dende a notificación de 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 Urbanística de Lugo, S.A. ó alleamento da mesma.

Nos casos en que o adxudicatario acreditara haber solicitado axuda ante o IGAPE o calquera outro organismo, terá o prazo de 3 meses para a formalización da escritura pública de venda. No suposto de que non se poidera formalizar nese prazo, por non haber obtido a axuda, por causa non imputable ó adxudicatario procederase previa solicitude deste a devolverlle a fianza despositada. Non obstante e previa solicitude do adxudicatario ó Consello de Administración poderá prorrogar este prazo cando considerede motivadamnete que existe causa para iso.

3.C.-CONTIDO E PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

As ofertas deberán presentarse en man e rexistrarse no enderezo social de Xestión do Solo de Galicia-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.- A Coruña.
 - 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 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 con posterioridade a data límite fixada para a presentación das ofertas. En todo caso, transcorridos os cinco días seguintes a dita data sen terse recibido a documentación, ésta tampouco será admitida.

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

“Oferta para o Concurso de Venda de parcelas do Parque Empresarial de _____”.

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 ou Comisión de Selección designada ó efecto por parte de Xestur.

A Comisión de Selección, unha vez valoradas as ofertas presentadas, dará traslado da proposta de adxudicación ao Órgano de Dirección de Xestur, S.A., para que por este se proceda á súa adxudicación.

3.E.- ADXUDICACIÓN E CONTRATACIÓN.

A adxudicación do concurso farase a favor da oferta que resulte máis vantaxosa de conformidade cos criterios de adxudicación que se expoñen no presente prego.

A adxudicación será comunicada por correo certificado ou burofax ós que resulten seleccionados, e publicaranse na páxina web de Xestur.

O Concurso poderá declararse deserto só no caso de que tódalas ofertas presentadas sexan desestimadas.

Aquelas parcelas que non resulten adxudicadas, poderán ser obxecto de adxudicación directa por Xestur,S.A., polo prezo de saída previsto no presente concurso, o ben nas condicións especiais que acorde o Consello de Administración en casos debidamente xustificadas, ou ben poderán ser obxecto dunha nova licitación.

4.- Prezo

4.A.- PREZOS MÍNIMOS

Os prezos que figuran nos cadros que se incorporan como anexos 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 IVE que corresponda, 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.

4.B.1.- Se non fose necesario segregar a parcela: Só se admitirá pago ao contado, aboándose o 100% do prezo máis o IVE que corresponda no momento de outorgamento da escritura pública de compravenda que se outorgará no prazo máximo de 7 días a contar dende a notificación da adxudicación.

4.B.2.- Se fose necesario segregar a parcela: O 30% do prezo máis o IVE correspondente será aboado no prazo de 7 días a contar dende a notificación da adxudicación. O 70% restante máis o IVE correspondente, aboarase no momento do outorgamento da escritura de compravenda, que se formalizará no prazo máximo de 1 mes dende que se notifique ao comprador a obtención da licenza de segregación. En caso de que este non acudise á formalización da escritura no prazo antes indicado, considerarase desistido da adxudicación, perdendo a fianza depositada, así como unha parte do primeiro pago do 30%, na cantidade equivalente aos gastos, taxas e impostos que houbera ocasionado a segregación a Xestur, S.A.

Os pagos, deberán efectuarse por medio de cheque bancario ou ingreso, na conta bancaria de Xestur, S.A. indicada no apartado 3.B.- Fianza.

5.- Criterios de preferencia:

5.1.- Regra xeral:

1º.- Prezo: Terá preferencia o concursante que oferte maior prezo.

2º.- En caso de igualdade na puntuación resultante, conforme ao apartado anterior, aplicaranse os seguintes criterios de preferencia, pola orde que se indica:

a.- En primeiro lugar, terá preferencia o solicitante que sexa propietario dunha parcela colindante coa solicitada.

b.- En segundo lugar, terá preferencia o ofertante que sexa dono de parcela ou parcelas no mesmo parque empresarial, que non sexan colindantes coa agora solicitada, e xustifique a necesidade de ampliación dunha industria ou establecemento xa existente no mesmo parque.

3º.- En caso de coincidencia dos criterios anteriores, o solicitante que primeiro presenta a súa solicitude.

5.2.- Regra especial para o caso de concorrer varias ofertas de compra sobre a mesma parcela que impliquen a segregación da mesma:

1º.- En caso de que as parcelas solicitadas, que implican a segregación da finca matriz, teñan a mesma superficie aplicaranse os criterios de preferencia previstos no apartado anterior.

2º.- En caso de que as parcelas solicitadas, que implican a segregación da finca matriz, teñan distinta superficie:

- Terá preferencia a solicitude de maior importe total do prezo ofertado, con independencia da superficie solicitada.

A adxudicación dunha parcela ou parcelas que impliquen segregación doutra será unha facultade discrecional do Consello de Administración, que terá en conta no seu acordo os criterios previstos no último párrafo do apartado 1 do presente prego.

En caso de segregación, os impostos, taxas, gastos notariais, rexistrais ou calquera outro gasto que cause a segregación serán a cargo do comprador.

6.- Obrigas do comprador

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

7.-Dereito de superficie.

Durante a vixencia do presente concurso de venda non se autorizará a constitución do dereito de superficie sobre ningunha das parcelas obxecto do concurso. Rematado o mesmo as parcelas que quedaran vacantes poderán ser obxecto de venda por adxudicación directa. No caso de concurrir sobre unha mesma parcela solicitude de compra e solicitude para constituir o dereito de superficie terá sempre preferencia e en todo caso o primeiro.

8.- Normativa aplicable:

O presente concurso rexerese polo previsto neste prego de bases, sendo de aplicación, con carácter supletorio, a restante normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa aplicable.

II.- SUPOSTOS EXCEPCIONAIS DE ADXUDICACIÓN DIRECTA

1.- Fundamento:

Co fin de harmonizar o réxime de alleamento de parcelas de solo empresarial propiedade de Xestur, S.A. co previsto para o alleamento de parcelas de solo empresarial propiedade do Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS), incorpóranse a este prego os supostos excepcionais de adxudicación directa previstos na normativa de solo empresarial do IGVS(Decreto 63/2015, de 23 de abril, polo que se regula o réxime xurídico do solo empresarial xestionado polo Instituto Galego de Vivenda e Solo) e nos seus propios pregos de bases que regulan o alleamento de parcelas.

En consecuencia, si durante a tramitación dun concurso público de venda de parcelas, se presenta algunha solicitude de adxudicación directa, debidamente motivada, sobre unha parcela que é obxecto do concurso, e esta solicitude fose estimada polos órganos de dirección de Xestur, S.A. por concorrer os requisitos necesarios para a devandita adxudicación directa, elo levaría consigo a desestimación das posibles ofertas sobre esta parcela presentadas no concurso público.

2.- Supostos de adxudicación directa:

A adxudicación directa de parcelas de solo empresarial poderase efectuar cando concorran calquera dos seguintes supostos:

- a) Que as parcelas quedaran desertas tras a celebración dun concurso ou subasta pública promovidos para o seu alleamento. Para o caso de que se presenten varias solicitudes de adxudicación directa sobre unha mesma parcela, terá preferencia o solicitante que primeiro ingrese a fianza correspondente, dende que se abra o prazo para presentar as solicitudes de adxudicación directa sobre as parcelas que quedaran desertas.
- b) Que as parcelas proveñan de operacións de permuta de solo.
- c) Que as parcelas foran reservadas para proxectos empresariais singulares, de conformidade co previsto no apartado II.3 destas bases.
- d) Que as parcelas se adxudiquen a favor de fundacións públicas autonómicas ou a empresas nas que o IGVS, a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou algunha outra entidade do seu sector público autonómico participe no seu capital.
- f) Que as parcelas foran reservadas polo procedemento establecido no Rexistro de Demandantes de Solo Empresarial.
- g) Que as parcelas proveñan de compromisos recollidos en escritura pública no momento de compravenda de parcelas de fases ou polígonos anteriores, as cales son necesarias para expansión do adxudicatario/a destas.
- h) Que as parcelas obxecto de adxudicación sexan colindantes con outras propiedades do adxudicatario, e que sexan necesarias para a expansión da súa actividade empresarial. Neste caso o solicitante deberá acreditar suficientemente a súa necesidade de expansión, para o que deberá presentar, aló menos, un proxecto no que se describa a ampliación proxectada, ademais de outras probas que estime convenientes e que acrediten a súa necesidade de ampliación. Para o caso de que as parcelas solicitadas estean ubicadas nunha fase ou polígono pendente de urbanizar, 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 esixir ao adxudicatario as condicións e garantías que se estimen procedentes. Asemade, poderanse rexeitar aquelas solicitudes de compra nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para a Xestur que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico- financeiro.

3.- Proxectos empresariais singulares:

3.1.- Enténdese por **proxectos empresariais singulares** aqueles que xustifiquen o carácter estratéxico da súa actividade ou localización na política económica ou as especiais necesidades de solo da empresa pola actividade desenvolta, e así o declare o Consello de Administración de 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,



XESTUR

galicia

o investimento previsto, así como o número de postos de traballo que o proxecto empresarial proxecta crear.

3.2.- Poderase reservar solo empresarial para ser destinado a proxectos empresariais singulares antes ou durante as obras de urbanización e antes da inscrición no Rexistro da Propiedade da división material do parque, cando así se xustifique polas características especiais que debe reunir a parcela para desenvolver a actividade empresarial de que se trate. Excepcionalmente, poderá facerse con posterioridade sempre que a declaración de proxecto singular non implique a necesidade de unha modificación substancial da urbanización, ou ben, para o caso de implicar unha modificación substancial, que o adxudicatario preste as garantías que lle sexan esixidas polo Consello de Administración de Xestur, S.A., en atención as circunstancias do caso, ou ben que esta modificación sexa asumida polo solicitante.

3.3.- A reserva de parcelas para proxectos empresariais singulares terá que ser garantida, na forma e prazo que se indique na declaración de proxecto empresarial singular, mediante depósito de, polo menos, un 10% do prezo estimado da parcela, excepto que a declaración do proxecto singular implique modificación da ordenación urbanística ou do proxecto de urbanización do polígono, a realización obras de urbanización, a implantación ou mellora de infraestruturas ou servizos ou outros gastos extraordinarios, en cuxo caso o depósito en concepto de garantía será fixado polo Consello de Administración de Xestur en función da custo das operacións antes indicadas, sen que sexa inferior ao 25% do prezo estimado da parcela. Este importe será devolto no momento do outorgamento da escritura pública de venda.

3.4.- Nas solicitudes de declaración de proxectos empresariais singulares sobre as parcelas do Parque Empresarial de A Sionlla (Santiago de Compostela), considerarase especialmente como criterio para a declaración de proxecto empresarial singular a aqueles proxectos empresariais que inclúan actividades relacionadas co desenvolvemento de actividades innovadoras e tecnolóxicas vinculadas ao sector da rehabilitación edificatoria e construción sostible e da biotecnoloxía.

Asemade, nas solicitudes de proxecto empresariais singulares sobre as parcelas do Parque Empresarial de Mos (Pontevedra), considerarase especialmente como criterio de preferencia para a declaración antes referida a aqueles proxectos empresariais que inclúan o desenvolvemento de actividades relacionadas o sector da automoción.

Tamén se considerarán como criterio prioritario e preferente para a declaración de proxectos empresariais singulares aqueles que inclúan o desenvolvemento das actividades que se indican a continuación e nos parques empresariais que se relacionan:

- Aqueles proxectos empresariais que inclúan o desenvolvemento de actividades de especial vinculación coa agricultura, gandería, o sector do mar ou outras actividades do sector primario, para a súa localización nos Parques Empresariais de CEDEIRA, ORTIGUEIRA, BOIRO, NEGREIRA, MELIDE, ARZÚA, BARREIROS, CERVO, GUITIRIZ, FOZ, MUIENTA, VIVEIRO, XINZO DE LIMIA, VILAMARÍN, SILLEDA, ARBO 2ª FASE.



XESTUR

galicia

- Aqueles proxectos empresariais vinculados ao sector do transporte para a súa localización na CT OURENSE (San Cibrao das Viñas).

3.5.- Cando o solicitante pretenda que o proxecto que se pretende implantar nas parcelas solicitadas sexa cualificado o proxecto empresarial singular, deberá presentar a seguinte documentación:

- Solicitude expresa de que o proxecto presentado sexa cualificado como proxecto empresarial singular, motivando 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.
- Memoria sobre o contido do proxecto empresarial a desenvolver na parcela ou parcelas solicitadas, na que se especifique, 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.

4.-Obrigas do adquirente nos casos de parcelas adxudicadas mediante adxudicación directa.

As obrigas do adquirente nos casos de parcelas adxudicadas mediante adxudicación directa, antes enumerados, serán as mesmas que as previstas nas bases de alleamento do concurso de venda de parcelas de Xestur, salvo que o Consello de Administración, no acordo de adxudicación directa, estableza motivadamente obrigas ou condicións especiais en atención ás circunstancias especiais que concorran no caso concreto.



A) CLÁUSULAS DE CARACTER REAL

A.1. DEREITO DE TENDEO 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 de 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 queo comprador non demolese a edificación e deixase a parcela no seu estado primitivo, unha vez requerido para iso polo vendedor, Xestur, S.A. poderá 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 exercer 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 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 TENTEO E RETRACTO

A entidade vendedora obrígase a prestar o seu consentimento para a posposición dos dereitos de tanteo 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 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 licenza 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 licenza 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 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 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.)

3. Serán de cargo do adquirente tódolos gastos notariais e rexistras 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, rexistras 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.
4. 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.
5. 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.



6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Para o caso de que a parte adquirente 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.



12. 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 aprobados polo Consello de Administración de Xestur, S.A. de 3 de febreiro de 2016, 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 posteriores adquirentes que incumprise, a súa vez, a obriga de subrogar ao adquirente posterior.

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.