



**CONDICIÓN S QUE REXERÁN O ALLEAMENTO DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL PROPIEDAD E DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., MEDIANTE ADXUDICACIÓN DIRECTA POR TER QUEDADO VACANTES NO ÚLTIMO CONCURSO DE VENDAS (Vendas sen prezos bonificados)**

## **I.- CONDICIÓN S XERAIS DA ADXUDICACIÓN DIRECTA DE PARCELAS**

### **1.- OBXECTO DA ADXUDICACIÓN**

- Son obxecto de adxudicación directa as parcelas de solo empresarial propiedade de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., que quedaron desertas no último concurso público de alleamento e que se inclúen como dispoñibles para a venda no cadro de parcelas e prezos publicado na páxina web de Xestur, S.A.
- 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.

### **2.- PRAZO PARA A PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE ADXUDICACIÓN DIRECTA.**

O prazo de presentación de solicitudes estará aberto ata a convocatoria dun novo concurso de venda de parcelas por Xestur, S.A.

### **3.- PROCEDIMENTO DE ADXUDICACIÓN**

#### **3.A.-CONDICIÓN S PARA SER ADXUDICATARIO.**

Poderá ser adxudicatario calquera persoa física ou xurídica. Xunto coa solicitude de adxudicación, segundo o modelo **ANEXO I** deste documento, deberá acompañarse 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 constituía cunha 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. En todos os 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 prezo 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 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 compravenda das parcelas adxudicadas.

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

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

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 UN MES, a contar dende a inscrición, para outorgar a escritura pública de venda.

No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública de venda cando fose convocado para elo por Xestur, S.A., perderá 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.

Nos casos en que o adxudicatario acreditara ter solicitado axuda ante o IGAPE ou calquera outro organismo, terá o prazo de 3 meses, a contar dende que se lle notifique a adxudicación, para a formalización da escritura pública de venda. No suposto de que non se puidera formalizar nese prazo, por non haber obtido a axuda, por causa non imputable ó adxudicatario procederase previa solicitude deste a devolverlle a fianza depositada. Non obstante e previa solicitude do adxudicatario, Órgano de Dirección de Xestur, S.A. poderá prorrogar este prazo cando considere motivadamente que existe causa para iso.

### **3.C.-CONTIDO E PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.**

As solicitudes 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, S.A. mediante fax (ao número de fax 981 541985), telegrama ou correo electrónico (á seguinte dirección de correo electrónico: [unidade.central@xesturgalicia.com](mailto:unidade.central@xesturgalicia.com)).

A presentación da solicitude implica a aceptación incondicionada por parte do solicitante das condicións da presentes condicións de alleamento de parcelas.

### **3.D.- ADXUDICACIÓN: ORGANO COMPETENTE PARA ADXUDICAR**

A adxudicación corresponderá ao Órgano de Dirección de Xestur, S.A., de conformidade coas presentes condicións de alleamento e, en todo caso estarán suxeitos aos límites establecidos polo Consello de Administración da sociedade para a aplicación dos prezos bonificados, polo que no suposto de que as solicitudes presentadas superasen os ditos límites, os órganos de dirección de Xestur limitarán a adxudicación ás parcelas que se atopen dentro dos citados límites.

A adxudicación publicarase na páxina web de Xestur, S.A. e será comunicada por correo certificado ou burofax ós que resulten seleccionados convocándolles para o outorgamento da escritura pública de alleamento, que se efectuará nos prazos e condicións indicadas no apartado I.3.B do presente documento.

- 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 Xestur, S.A. que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico-financeiro.

## **4.- PREZO**

### **4.A.- PREZOS**

Os prezos serán os que figuran no cadro de prezos de parcelas publicado na páxina web de Xestur, S.A.

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.**

##### **a) Descontos por compra de varias parcelas ou por nova ubicación de edificacións en situación de "fora de ordenación".**

- Pola compra de tres ou máis parcelas para formar un predio único ou implantar un mesmo proxecto empresarial: desconto adicional dun 2%.
- Para nova localización de edificacións empresariais, en situación urbanística de "fóra de ordenación", realizarase outro desconto adicional dun 3% sobre o prezo de venda da parcela, unha vez realizados tódolos descontos ou rebaixas que sexan de aplicación.

##### **b) Formas de pago.**

###### 1º. Pagamento ó contado ou pronto pago

Realizaranse os seguintes descontos:

- Para importes de parcelas inferiores a 500.000 € (sen ive), desconto dun 3%.
- Para importes de parcelas iguais ou superiores a 500.000 € (sen ive), desconto dun 5%.

###### 2º. Pagamento aprazado.-

- O 30% do importe da parcela máis o ive total da mesma no momento da sinatura do contrato de compravenda.
- O 70% restante aboarase no prazo máximo de 7 anos garantíndose dito pagamento no caso de outorgamento de escritura pública. O tipo de xuro anual será o 6,75%. Nos Parques Empresariais integrados no Plan Impulsa que son tódolos das provincias de Lugo e Ourense, e para os incluídos no Plan Ferrol, que son os de Ortigueira, Cedeira, Pontedeume, Somozas e As Pontes, e no Plan Revive Costa da Morte, que serían os de Carballo e Ponteceso, rebaxarase o tipo de xuro anual ó 5,75%.

Nas vendas de parcelas segregadas, co pago ó contado, asinarase cos adxudicatarios un documento de compromiso de compravenda, no que se recollerán os pagos que se indican a continuación, quedando o devandito compromiso de compravenda condicionado á obtención da licenza de segregación:

. O adxudicatario aboará o 30% do prezo (+IVE correspondente) no prazo de 7 días a contar dende a notificación da adxudicación.

. O 70% restante (+IVE correspondente) o aboará no momento do outorgamento da escritura de compravenda, que se outorgará no prazo máximo de 1 mes dende 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.

Para o caso de que o solicitante necesite unha segregación e opte pola modalidade de pago aprazado, o Consello de Administración decidirá no seu caso o que proceda

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

En calquera dos supostos anteriores, se por causas alleas a Xestión de Solo de Galicia - Xestur, S.A. se procedera á resolución da compravenda efectuada, procederase á incautación do 50% das cantidades entregadas ata ese momento. Para o suposto de resolución contractual con existencia de edificación construída dentro da 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 orixinario ou primitivo.
- Para o caso de que o comprador non demolese voluntariamente o edificado, Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. poderá optar, ben por demoler subsidiariamente a edificación, sendo a costa do comprador os custos económicos orixinados, ou ben quedarse en propiedade co edificado ou construído, sen dereito a indemnización algunha para o comprador.

## **5.- CRITERIOS DE PREFERENCIA:**

### **5.1.- Regra xeral**

Para o caso de que se presenten varias solicitudes de de adxudicación sobre unha mesma parcela, aplicaranse os seguintes criterios de preferencia:

- a.- En primeiro lugar, terá preferencia o solicitante que sexa propietario dunha parcela linceira coa solicitada.
- b.- En segundo lugar, terá preferencia o ofertante que sexa dono de parcela ou parcelas no mesmo parque empresarial, que non sexan linceiras coa agora solicitada, e xustifique a necesidade de ampliación dunha industria ou establecemento xa existente no mesmo parque.
- c.- En caso de coincidencia dos criterios anteriores, o solicitante que primeiro presente a súa solicitude xunto coa acreditación do ingreso da fianza correspondente, tendo preferencia aquel solicitante que primeiro ingrese a devandita fianza dende que se abra o prazo para presentar solicitudes.

### **5.2.- Regra especial para o caso de concorran 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 5.1 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 superficie solicitada.

A adxudicación dunha parcela ou parcelas, que impliquen segregación doutra ou outras na súa configuración actual no parcelario correspondente, será unha facultade do Órgano de Dirección de Xestur, S.A., que decidirá discrecionalmente, 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, so 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.

En caso de segregación, os impostos, taxas, gastos notariais, rexistras 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 e condicións que figuran no ANEXO II e que se consideran parte integrante da mesma. A presentación de solicitudes implica a aceptación das devanditas condicións, que serán incluídas na escritura pública de compravenda.

#### **7.-DEREITO DE SUPERFICIE**

As parcelas obxecto poderán ser obxecto de venda por adxudicación directa, ou ben de constitución de dereito de superficie conforme ao previsto nas bases que regulan a constitución deste dereito en parcelas propiedade de Xestur, publicadas na páxina web da sociedade. **No caso de concorrer sobre unha mesma parcela solicitude de compra e solicitude para constituír o dereito de superficie terá sempre preferencia e en todo caso a compra.**

#### **8.- NORMATIVA APLICABLE**

A adxudicación directa de parcelas vacantes rexerese polo previsto nas presentes condicións de alleamento, sendo de aplicación, con carácter supletorio, a restante normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa aplicable.

En especial, será de aplicación o previsto nos artigos 14 a 18 da Lei 5/2017, de 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, no relativo ás normas de acceso ao solo empresarial que resulten de aplicación.

## **II.- SUPOSTOS ESPECIAIS DE ADXUDICACIÓN DIRECTA**

## 1.- Aplicación da Lei Lei 5/2017, de 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia: proxectos empresariais singulares.

Serán de aplicación as normas previstas nos artigos 14 e seguintes da Lei 5/2017, de 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, no relativo ao acceso de solo empresarial, en especial no que atinxe a adxudicación directa de parcelas mediante a declaración de proxecto empresarial singular.

### Proxectos empresariais singulares:

1.- Enténdense por proxectos empresariais singulares aqueles que xustifiquen a especial importancia que a súa actividade ou localización supoñen para a política económica ou o equilibrio territorial da Comunidade Autónoma, estean vinculados a un sector de actividade de especial relevancia ou interese no ámbito da área empresarial do que se trate ou da súa área de influencia ou acrediten especiais necesidades de solo da empresa pola actividade que se vai desenvolver.

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 Órgano de Dirección de Xestur, S.A., en atención as circunstancias do caso, ou ben que esta modificación sexa asumida polo solicitante.

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 Órgano de Dirección 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. Para o caso de que o solicitante desistira ou non comparecese ao outorgamento da escritura pública de venda cando fose convocado para elo, perderá a fianza depositada.

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, MUIMENTA, VIVEIRO, XINZO DE LIMIA, VILAMARÍN, SILLEDA, ARBO 2ª FASE.
- Aqueles proxectos empresariais vinculados ao sector do transporte para a súa localización na CT OURENSE (San Cibrao das Viñas).

A vinculación dos proxectos empresariais ás actividades ás que antes se fixo referencia, como criterio para a declaración de proxecto empresarial singular, entenderase referida á actividade principal de calquera dos sectores produtivos antes mencionados, sen que se consideran como criterio para a precitada declaración, a vinculación do proxecto empresarial a outras actividades accesorias á principal.

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 desenvolva, 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.

6.- Os proxectos empresariais singulares poderán comprender ámbitos de solo empresarial urbanizado, pendente de urbanizar ou ambos os dous tipos.

7.- Os proxectos empresariais singulares serán declarados polo Consello da Xunta de Galicia cando o valor dos terreos supere o importe previsto na Lei de orzamentos da Comunidade Autónoma de Galicia para os expedientes de contratación que deban ser autorizados polo Consello da Xunta.



Así mesmo, corresponde ao Consello da Xunta de Galicia autorizar a declaración e adxudicación de proxectos empresariais singulares pola sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. cando o valor dos terreos supere o importe previsto na Lei de orzamentos da Comunidade Autónoma de Galicia para os expedientes de contratación que deban ser autorizados polo Consello da Xunta. Tanto neste caso, logo da autorización do Consello da Xunta, como no resto dos supostos de importes inferiores aos sinalados anteriormente, a declaración e adxudicación corresponde ao órgano competente de Xestur, S.A.

A declaración dun proxecto empresarial singular habilita para a adxudicación directa de solo. Esta adxudicación, así como as súas condicións, deberá ser autorizada polo Consello da Xunta de Galicia nos supostos en que lle corresponda declarar o proxecto empresarial singular.

## **2.- Dereito de adquisición preferente convencional a favor dos donos de parcelas de solo empresarial lindeiras con parcelas propiedade de Xestur**

Os donos de parcelas de solo empresarial lindeiras con parcelas propiedade de -Xestur, S.A., poderán solicitar á dita entidade a formalización dun dereito de adquisición preferente ao seu favor sobre as parcelas propiedade de Xestur que lindan coa súa, podendo estender este dereito ás parcelas estremeiras a estas, sempre que non superen a superficie da parcela que ten en propiedade e que a oferta de adquisición por parte dun terceiro sexa sobre a mesma superficie de parcela sobre a que ten o dereito de adquisición preferente e non sobre unha maior.

Este dereito de preferencia non poderá ter unha duración superior a **1 ano** prorrogable expresamente por mutuo acordo das partes.

Para o caso de recoñecérselle ao petionario o dereito antes indicado, o seu titular poderá adquirir a/s parcela/as obxecto do mesmo con preferencia a outro solicitante e polo mesmo prezo ofertado por este. Xestur virá obrigado a notificar ao titular do dereito mencionado a oferta efectuada por un terceiro e os termos da mesma, dándolle un prazo de 30 días naturais para exercer o devandito dereito de adquisición preferente. A formalización da escritura correspondente deberá efectuarse no prazo de 30 días máis, contados a partir da comunicación a Xestur polo interesado de exercicio da preferencia.

Tamén poderá adquirir a parcela o titular do dereito de preferencia durante o prazo de vixencia do devandito dereito, sen necesidade de oferta dun terceiro, polo prezo fixado nas táboas de prezos de venda de Xestur, S.A. que estiveran vixentes ao tempo adquirir a parcela.

Se o titular da preferencia exercitara a mesma, quedará suxeito ás obrigas e condicións xerais aprobadas polo Consello de Administración de Xestur para a venda de parcelas en parques empresariais da entidade.

A concesión do dereito de adquisición preferente corresponderalle ao Órgano de Dirección de Xestur, S.A., que terá en conta para o recoñecemento do mesmo, entre outras, as seguintes circunstancias:

- Que o solicitante teña cumprido as súas obrigas de edificar ou ter licenza de actividade na parcela lindeira adquirida no seu día a Xestur por este ou por un adquirente anterior.
  - A dispoñibilidade de parcelas no parque empresarial de que se trate.
  - Que non haxa outro solicitante da parcela que teña maior preferencia para adquirila. A estes efectos, considerarase que teñen maior preferencia que o titular deste dereito de adquisición preferente, os seguintes supostos de adxudicación directa contemplados nas bases de alleamento de Xestur, S.A.:
    - a) Adxudicacións directas de parcelas procedentes de compromisos recollidos en escritura pública no momento de compravenda de parcelas de fases ou polígonos anteriores que fosen necesarias para a expansión do adxudicatario destas.
    - b) Implantación dun proxecto empresarial singular
- Para o caso de que se adxudique a parcela a un solicitante que teña preferencia conforme ás regras anteriores, e previamente se houbera formalizado o documento de adquisición preferente a favor dun colindante, deberá devolverse a este as cantidades pagadas a Xestur, S.A. como prezo do devandito dereito de adquisición preferente, incrementadas co interese legal do diñeiro durante o tempo de duración do precitado dereito.
- Non se poderán conceder dereitos de adquisición preferente durante a tramitación dun concurso público de alleamento de parcelas.
  - En todo caso, o Órgano de Dirección de Xestur, S.A. decidirá discrecionalmente sobre a solicitude de preferencia, tendo en conta para a concesión ou denegación da mesma, ademais das circunstancias anteriores, razóns de conveniencia ou oportunidade, dentro da propia estratexia da empresa, tanto no aspecto comercial como de xestión do parque de que se trate.

Para o caso de concederse o dereito de adquisición preferente, o beneficiario do mesmo deberá pagar a Xestur durante a súa vixencia unha cantidade anual equivalente ao 0,5% do prezo da parcela, sen ter en conta a posible bonificación do mesmo. Para o caso de adquirir a parcela descontarase a totalidade das cantidades pagadas. Se non se exercitase o dereito dentro do prazo pactado para elo, o titular do mesmo perderá a totalidade das cantidades pagadas en concepto de contraprestación pola constitución do dereito.

### **3.-Obrigas do adquirente nos supostos especiais de adxudicación directa.**

As obrigas do adquirente nos supostos especiais de adxudicación directa, indicados, serán as mesmas que as previstas na presente oferta pública de alleamento, salvo que o Órgano de Dirección de Xestur, S.A., no acordo de adxudicación directa, estableza motivadamente obrigas ou condicións especiais en atención ás circunstancias especiais que concorran no caso concreto.

## ANEXO II

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

#### A) DEREITOS E OBRIGAS DO COMPRADOR

1. O adquirente deberá solicita-las correspondentes licenzas de edificación no prazo máximo de **5 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 presentación de copia da devandita solicitude. Así mesmo, presentará copia da licenza obtida, e de se-lo caso, resolución denegatoria desta última. Ditas copias deberán ser achegadas no prazo de quince días a contar dende a data de presentación no Concello, no caso da solicitude de licenza, ou dende o día seguinte á data de recepción da resolución administrativa outorgando ou denegando a licenza.

No caso de renuncia ou desestimento do expediente administrativo de solicitude de licenza polo adquirente ou caducidade do mesmo por causa imputable ó adquirente, entenderase incumplida a obriga de solicitude de licenza a que se refire o parágrafo primeiro.

Este prazo non será prorrogable no caso de transmisión ou alleamento da parcela computándose o mesmo 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.)

2. O adquirente está obrigado a edificar a parcela adquirida, de conformidade co proxecto presentado e aprobado polo Concello, no prazo sinalado na licenza de obras ou no seu defecto nos prazos fixados na normativa galega.
3. 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 tinteo e retracto ou dereito de

adquisición preferente convencional 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 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 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.
13. 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.

## **B) GARANTÍAS PARA O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAS DO COMPRADOR**

O incumprimento polo comprador de calquera das obrigas establecidas na cláusula A).1 facultará a Xestur, S.A. para exercer, segundo proceda, e a súa elección, calquera das garantías que se establecen a continuación, sen que estas teñan carácter acumulativo:

- Condición resolutoria expresa
- Dereito de adquisición preferente convencional
- Cláusula penal

### **1.- Condición resolutoria expresa**

O incumprimento polo comprador ou polos adquirentes posteriores das obrigas establecidas na cláusula A).1, facultará a Xestur, S.A. para dar por resolta a compraventa. A resolución da compravenda, que terá o carácter de condición resolutoria expresa estará suxeita ás seguintes condicións:

- i. A resolución contractual alcanzará ao total da compravenda, de forma que Xestur converterase no propietario tanto do solo transmitido como das construcións, edificacións e instalacións que, de selo caso, puideran existir sobre a parcela, sen que proceda compensación algunha en favor do comprador.
- ii. O rescate realizarase ao prezo ao que foi adxudicado, minorando o mesmo nun 25% en concepto de penalización por incumprimento e, deducindo do mesmo as cantidades adebedadas polo comprador se as houbera e o importe das cargas e gravames que se tiveran constituído. Se estas cargas e gravames excederan do prezo minorado, quedará obrigado o comprador ao abono da diferenza.
- iii. Xestur presentará á outra parte a liquidación correspondente, requiríndolle para que, no prazo máximo de 15 días hábiles, outorgue a correspondente escritura de devolución dos bens. Os gastos de outorgamento desta escritura e da súa inscrición rexistral, así como os impostos que se xeren, serán sufragados polo comprador.
- iv. En todo caso, as cantidades adebedadas polo comprador á propiedade devengarán os intereses que resulten de aplicar a Lei 3/2004, de 29 de decembro, pola que se establecen medidas de loita contra a morosidade nas operacións comerciais, dende o día en que Xestur requira fehacemente ao adxudicatario o cumprimento de ditas obrigas e ata a recuperación dos bens.
- v. Esta garantía constitúese con carácter real e inscribible, cunha duración máxima de dez anos, contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela, incluíndo as posibles prórrogas ou modificacións a que se fai referencia na Cláusula A).1, e sen perxuízo da cancelación daquela cando se cumplan os requisitos previstos para elo.

Xestur, S.A prestará o seu consentimento para a cancelación da condición resolutoria cando considere cumpridas polo adquirente as obrigas que aquela garante. En particular, a obriga de edificar e de desenvolver actividade na parcela, consideraranse cumpridas cando o adquirente da parcela acredite os seguintes extremos:

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

## **2.- Dereito de adquisición preferente convencional**

O comprador ou os adquirentes posteriores están obrigados a comunicar fehacemente a Xestur, durante o prazo de 10 anos, contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela, a transmisión por calquera título da parcela comprada, salvo nos casos de sucesión *mortis causa* ou transmisión mediante pacto sucesorio, notificando a decisión de transmitir, o prezo no seu caso, e demais condicións esenciais da transmisión. Xestur poderá exercer o dereito de adquisición preferente no prazo de 30 días naturais a contar dende a notificación.

Cando non se tivese efectuado a notificación á que se refire o parágrafo anterior ou se omitise na mesma calquera dos requisitos da transmisión, ou resultase, no seu caso, superior o prezo efectivo da compravenda, ou menos onerosas as súas restantes condicións esenciais, Xestur poderá exercer o dereito de adquisición preferente fronte ao adquirente no prazo de 30 días naturais, a contar dende o seguinte á notificación de forma fehaciente das condicións nas que se realizou a transmisión, mediante entrega da escritura pública na que foi formalizada.

O exercicio dos dereitos de adquisición preferente realizarase polo prezo en que foi vendida a parcela ao primeiro comprador, actualizado conforme ás variacións experimentadas polo índice de prezos ao consumo publicado polo Instituto Nacional de Estadística, ou concepto que o substitúa, por cada ano natural enteiro (12 meses contados de data a data) transcorrido dende a data da primeira escritura pública de compravenda.

Para o caso de que houbera edificacións ou obras realizadas na parcela vendida, Xestur poderá optar por algunha das seguintes alternativas:

- Para o caso de que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constituísen gastos necesarios ou útiles para Xestur, S.A., esta virase obrigada a reembolsar os mesmos ao comprador, sempre que este os xustifique mediante as correspondentes certificacións de obra.
- Se as edificacións ou obras non reportasen ningunha utilidade a Xestur, S.A., esta poderá esixir ao adquirente a demolición das edificacións ou obras, deixando a parcela no seu estado primitivo ou orixinario. No caso de que o comprador non demolese o edificado e deixase a parcela no seu estado primitivo, unha vez requirido para elo por Xestur, S.A., esta poderá executar estas obrigas subsidiariamente, procedendo á demolición do construído e á restitución da parcela ao seu estado orixinario, a costa do comprador.

Este dereito de adquisición preferente constitúese con carácter real e inscribible, cunha duración máxima de 10 anos, contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela, coa finalidade de evitar a especulación con solo empresarial de promoción pública. Non obstante, este dereito quedará sen efecto e caducará cando o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten o cumprimento das obrigas que este dereito garante. En consecuencia, Xestur, S.A. non poderá exercer este dereito unha vez que o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten ante aquela a terminación da edificación e a habilitación para exercer na mesma a primeira actividade. Consideraranse acreditados estes extremos cando o adquirente presente a seguinte documentación:

- Respecto da terminación da edificación, cando esta sexa esixible: 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 da actividade ou documento que substitúa á mesma, de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.

Unha vez acreditados estes extremos Xestur obrigase a prestar o seu consentimento para a cancelación do dereito de adquisición preferente no Rexistro da Propiedade.



### **3.- Cláusula penal**

As obrigas de solicitar licenza de edificación e de edificar a parcela considéranse unha obriga esencial do adquirente, 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.

### **4.- Posposición da condición resolutoria e do dereito de adquisición preferente**

Xestur, S.A. obrigase a prestar o seu consentimento para a posposición da condición resolutoria ou do dereito de adquisición preferente a que se fai referencia nos apartados B).1 e B).2 anteriores a favor das hipotecas que garantan créditos ou préstamos con destino ao financiamento das obras de construción ou instalación na parcela. Os gastos e impostos que ocasione a prestación do consentimento para a posposición e a súa inscrición serán de cargo do adquirente.

### **5.- Cancelación da condición resolutoria e do dereito de adquisición preferente**

Unha vez cumpridas as obrigas asumidas polo adquirente na cláusula A).1, e previa acreditación desta circunstancia por este, na forma indicada nos apartados B).1 e B).2, Xestur obrigase a prestar o seu consentimento para a cancelación da condición resolutoria e do dereito de adquisición preferente. Os gastos e impostos que ocasione a prestación deste consentimento e a súa inscrición serán de conta do adquirente.