

ANEXO IV

OBRIGAS DAS PERSOAS COMPRADORAS E GARANTÍAS PARA O SEU CUMPRIMENTO (INCLUIRANSE NA ESCRITURA DE COMPRAVENDA)

A) OBRIGAS DO COMPRADOR

1. Obrigas de edificar, implantar actividade e destinar a parcela á actividade proxectada:

a) Obriga de edificar e implantar actividade:

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

O prazo antes indicado para concluír a edificación e obter título habilitante para o exercicio da actividade poderá ser prorrogado por causas debidamente xustificadas, cando o adquirente acredite suficientemente a repercusión na súa actividade empresarial de circunstancias extraordinarias sobrevidas, de carácter económico, empresarial, administrativo ou outras similares, non imputables ao solicitante, que alteren a situación prevista no momento da solicitude.

Con carácter excepcional, e en casos debidamente xustificadas, o adquirente estará dispensado da obriga de edificar cando así o autorizara expresamente o Consello de Administración de Xestur, S.A. no momento de adxudicarlle a parcela. Neste caso o prazo para cumprir coa obriga de implantar actividade na parcela será de **1 ano**.

b) Obriga de destinar a parcela á actividade prevista na adxudicación e mantemento da devandita actividade durante un período de tempo:

O adquirente obrígase a destinar a parcela á actividade prevista na adxudicación, e a manter a mesma durante un prazo mínimo de DEZ ANOS dende a data de inicio da actividade, salvo imposibilidade acreditada. Non obstante, Xestur, S.A. poderá autorizar, en casos debidamente xustificadas, o cambio de actividade antes de finalizar o prazo antes indicado.

Segregación, división e alleamento da parcelas/as adquirida/s

Para o caso de que a parcela adxudicada sexa susceptible de división conforme ás ordenanzas do parque empresarial, o adquirente obrígase a non efectuar operacións de división ou segregación naquela coa finalidade de allear as parcelas resultantes da división ou segregación, mentres non teña cumprido as obrigas previstas nesta escritura relativas a obriga de edificar e implantar actividade, e teñan transcorrido os prazos nos que debe manter a actividade prevista na súa solicitude. A mesma regra será de aplicación si foran varias parcelas adxudicadas para a implantación da actividade proxectada como un único proxecto empresarial, quedando, por tanto, as devanditas parcelas vinculadas á actividade que motivou a adxudicación, obrigándose o adxudicatario a non allealas separadamente antes de ter cumprido as obrigas previstas neste apartado A.1.

c) Natureza e cumprimento das obrigas previstas neste apartado A.1

As obrigas previstas neste apartado A.1 considéranse obrigas esenciais do adquirente, por estar as parcelas do parque empresarial destinadas a servir para ao uso previsto nas ordenanzas correspondentes e na solicitude do adxudicatario, 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.

Ademais, en caso de incumprimento de calquera destas obrigas Xestur poderá exercer, indistintamente, calquera das garantías previstas no apartado B) seguinte.

As obrigas antes citadas consideraranse cumpridas unha vez que o adquirente acredite o seu cumprimento ante Xestur, S.A., en cuxo caso esta entidade obrígase a cancelar as garantías pactadas para asegurar o cumprimento daquelas.

2. Gastos notariais, rexistrais e impostos

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 da condición resolutoria, dos dereitos de tanteo 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.

3. Servidumes en materia de enerxía eléctrica

O adquirente comprométese a respectar as servidumes legais establecidas respecto ó tendido da enerxía eléctrica que, no seu caso, afecte ás parcelas, gardando as distancias mínimas establecidas polas disposicións que regulan esta materia.

4. Redes de servizo

O adquirente comprométese a permitir o libre establecemento de redes de servizo na zona de recuamento que establezan as Ordenanzas Reguladoras do Parque, reforzando, se fose preciso, as zonas de entrada a fin de non prexudicar ditas redes.

5. Entidades urbanísticas de conservación

O adquirente comprométese a integrarse na Entidade Urbanística de Conservación ou Entidade de Conservación, Gestión y Modernización (ECOXEM) que estea creada ou puidese crearse para a conservación do Parque, comprometéndose a satisfacer os gastos proporcionais que correspondan ás súas parcelas, de acordo co que estatutariamente se determine. A parte compradora faculta ó Concello ou a Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A., segundo proceda, para redactar e aprobar os Estatutos ou Regulamento da Entidade de Conservación do parque, cuxa constitución sexa obrigatoria cando así o recolla o plan parcial ou instrumento de ordenación, fixando os coeficientes de conservación das parcelas e comprometéndose a satisfacer os gastos proporcionais de conservación que serán fixados polo Concello, a falta da entidade encargada da conservación.

6. Electrificación da parcela

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. Na escritura de compravenda especificarase a potencia asignada a dita parcela de acordo co proxecto de electrificación.

7. Situación física e xurídico urbanística da parcela

O adquirente declara coñecer a situación física e xurídico-urbanística da parcela, así como as limitacións existentes en canto ás emisións de verteduras 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 someter o proxecto das obras, instalacións ou actividades que se vaian desenvolver na parcela adquirida á avaliación de impacto ambiental, se así fose esixible, así como ó cumprimento das demais obrigas medioambientais que esixe a lexislación vixente.

8. Urbanización interior e complementaria da parcela

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.

9. Condicións e servizos da parcela

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 ser o caso, no seu proxecto técnico, sendo da súa conta as obras ou traballos que, de ser o caso, fose necesario realizar para adaptar a cimentación das obras que realice na parcela ás circunstancias do solo ou do subsolo.

10. Danos ocasionados polo adquirente nas zonas de uso público ou instalacións do parque empresarial

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.

11. Obriga de comunicar a Xestur o alleamento da parcela

O adquirente obrigase a comunicar a Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. no caso de que allee a parcela, os datos identificativos do comprador ou adquirente e a subrogar a este nos dereitos e obrigas previstos no contrato de compravenda da parcela formalizado con Xestur, S.A. que estivesen vixentes no momento do alleamento.

12. Corpo certo:

A venda do presente inmovible realizase 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:

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 compravenda. 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, S.A. converterase no propietario tanto do solo transmitido como das construcións, edificacións e instalacións que, de ser o caso, puidesen existir sobre a parcela. As obras de mellora realizadas na parcela quedarán en todo caso en beneficio de Xestur, S.A. sen que por iso proceda restituír cantidade algunha ao adxudicatario.
- 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 endebedadas 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, S.A. 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 endebedadas 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, desde o día en que Xestur, S.A. 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 10 anos, contados desde 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 cumpran os requisitos previstos para iso.

2.- Dereito de Adquisición Preferente Convencional.

Xestur, S.A. poderá exercitar o dereito de adquisición preferente convencional cando o adquirente lle comunique a súa intención de vender ou a formalización da venda da parcela a favor de un terceiro sempre e cando o adquirente non teña cumpridas as obrigas de edificar, ter implantada a actividade e manter o seu funcionamento nos prazos indicados.

Para estes efectos o comprador ou os adquirentes posteriores están obrigados a comunicar fehacientemente a Xestur, S.A., durante o prazo de 10 anos contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela, a decisión de transmitir, o prezo no seu caso, e demais condicións esenciais da transmisión. Xestur, S.A. poderá exercitar o dereito de adquisición preferente no prazo de 30 días naturais a contar dende a notificación.

Non procederá o exercicio deste dereito de adquisición preferente nos casos de transmisión da parcela mediante sucesión *mortis causa* o por pacto sucesorio, nin nos supostos de que a transmisión sexa consecuencia de modificacións estruturais de sociedades mercantís (transformación, fusión, escisión, etc.) ou da aportación do inmovible a unha sociedade mercantil da que sexa partícipe o adxudicatario da parcela.

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, S.A. poderá exercitar 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 foi vendida a parcela ao primeiro comprador, agás que o adquirente pretenda vender a parcela por un prezo inferior a aquel en que foi vendida por Xestur, S.A. ao primeiro comprador, en cuxo caso Xestur, S.A. poderá exercitar o dereito de adquisición preferente por aquel e non por este.

Para o caso de que houbera edificacións ou obras realizadas na parcela vendida, estas quedarán en todo caso en beneficio de Xestur, S.A. sen que por iso proceda restituír cantidade algunha ao adxudicatario.

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 exercitar este dereito unha vez que o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten ante aquela a terminación da edificación, a habilitación para exercer na mesma a primeira actividade e o mantemento desta durante o prazo pactado.

3.- Cláusula Penal

O incumprimento polo comprador ou polos adquirentes posteriores das obrigas establecidas na cláusula A).1, dará dereito a Xestur, S.A. a esixir ao adquirente, unha indemnización nunha contía equivalente á cantidade bonificada sobre os prezos base que figuran no ANEXO II e III da acta do Consello de Administración de Xestur, S.A. de ____, 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 que estivesen vixentes, responderá ante Xestur, S.A. da indemnización prevista na presente cláusula penal.

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: Vilamarín, Xinzo de Limia, Ortigueira, Cedeira, Cervo, As Gándaras, Viveiro, Muimenta, Arbo, Pontedeume, Lourenzá, Monterroso, Taboada, Xermade, Porto Seco Monforte, Barco de Valdeorras, Carballiño, Celanova, Ribadavia, Pazos e Central de Transportes.
- Rebaixa do 30% sobre o prezo actual: Parques de Arzúa, Padrón, Negreira, Lalín, A Sionlla, A Reigosa, Morás- Arteixo, Mos, Melide, Alvedro-Culleredo.

Esta cláusula penal non será acumulativa ao exercicio da condición resolutoria ou do dereito de adquisición preferente de tal xeito que Xestur terá que optar polo exercicio dun dos referidos medios de garantía.

Non obstante, a execución desta cláusula penal non eximirá ao adquirente de cumprir a súas obrigas de edificar e implantar actividade na parcela, podendo Xestur, S.A. esixir a aquel, conxuntamente, a satisfacción da pena antes indicada e o cumprimento das obrigas ás que se fixo referencia, de conformidade co previsto no artigo 1.153 do Código Civil.

3.- Cancelación da condición resolutoria e do dereito de adquisición preferente.

Xestur, S.A. prestará o seu consentimento para a cancelación da condición resolutoria e o dereito de adquisición preferente cando o comprador acredite o cumprimento das suas obrigas mediante a presentación da seguinte documentación:

- 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.
- Respecto do mantemento da actividade durante o prazo pactado, xustificación documental da mesma por calquera medio de proba que se estime suficiente por Xestur S.A.

Os gastos e impostos que ocasione a prestación deste consentimento e a súa inscrición serán de conta do adquirente.

4.- Posposición da Condición Resolutoria e do Dereito de Adquisición Preferente

Xestur, S.A. obrígase 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 concedidos por entidades financeiras 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. O Consello de Administración de Xestur, S.A., á vista das circunstancias concorrentes, poderá autorizar a prestación do consentimento para a posposición antes indicada cando o préstamo sexa concedido por persoa ou entidade que non teña a condición de entidade financeira.