

ANEXO V

OBRIGAS DOS SUPERFICIARIOS E CONDICIÓN S Á QUE QUEDA SUXEITA A CONSTITUCIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE (INCLUIRANSE NA ESCRITURA DE DEREITO DE SUPERFICIE)

A. OBRIGAS DOS SUPERFICIARIOS

Ademais de satisfacer o canon correspondente segundo o previsto no prego de bases do concurso, os adxudicatarios do dereito de superficie terán as seguintes obrigas:

1. **Concluír a edificación proxectada na parcela adquirida e a obter a habilitación correspondente para a primeira actividade no prazo de TRES anos** a contar dende a data de formalización da escritura de constitución do dereito de superficie. Para acreditar o cumprimento deberá presentar 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.

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

Para o caso de concederse o adxudicatario a prórroga antes referida, éste deberá aboar a Xestur unha cantidade equivalente ao importe do canon, pola cuantía do 3,5% anual, correspondente ao tempo transcorrido dende o terceiro ano, a contar dende a adxudicación, ata o momento en que o superficiario acredite o cumprimento da obriga de edificar e implantar actividade na parcela.

2. **Manter a mesma actividade prevista no proxecto** que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie **durante** o prazo de **QUINCE ANOS** contados desde o inicio da citada actividade, salvo autorización expresa de Xestur, S.A. para cambiar a devandita actividade. Esta actividade farase constar na escritura de constitución do dereito de superficie.
3. Serán de cargo do superficiario tódolos gastos notariais e rexistrais derivados do outorgamento da escritura de constitución do dereito de superficie, así como tódolos impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza, e calquera outros conceptos análogos, que deriven da constitución do dereito de superficie, calquera que sexa o suxeito pasivo.

Asemade deberá, no prazo de 1 mes a contar dende a formalización da escritura

de constitución do dereito de superficie, presentar a mesma ante o correspondente Rexistro da Propiedade e o Catastro inmobiliario co fin de proceder á súa inscrición. Dita presentación será comunicada a Xestur, S.A. no prazo de 1 mes a contar dende que a mesma tivera lugar.

4. Respetar 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.
5. 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.
6. O superficiario comprométese a integrarse na Entidade Urbanística de Conservación ou Entidade de Conservación, Xestión e Modernización (ECOXEM) 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. O superficiario faculta ó Concello ou a 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 superficiario acepta, 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 a Xestur, S.A., sendo cuestión a tratar unicamente entre a parte adquirente e a empresa subministradora da enerxía eléctrica. Na escritura de constitución do dereito de superficie especificarase a potencia asignada a dita parcela de acordo co proxecto de electrificación.
8. O superficiario 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 superficiario 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.

9. O superficiario 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 superficiario da parcela fixese obras de desmonte ou recheo na mesma a causa da pendente do terreo, as mesmas serán sempre a conta do superficiario, 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 superficiario tamén estará obrigado a construílo a súa costa e sobre o seu propio solo, sen que poida reclamar nada por esta causa a Xestur, S.A.

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 superficiario.

Xestur, S.A. non asume responsabilidade algunha polas incidencias que xurdan no subsolo da parcela, como consecuencia das escavacións que se realicen na mesma polo superficiario, para edificar ou para adecuar a mesma ao uso ao que se destine.

O superficiario 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, 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 o superficiario producise, por calquera causa que lle fose imputable, danos na rúa, redes de servizo, beirarrúas e demais instalacións do parque, este comprometerase a aceptar a taxación dos mesmos por parte dos técnicos municipais, ou de 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. Cumprir todas e cada unha das condicións voluntariamente asumidas na formulación da proposición en relación coa inversión e actividade proxectadas.

13. Comunicar a Xestur, S.A. no caso de que transmita o dereito de superficie, os datos identificativos do novo superficiario, obrigándose asemade a que este quede subrogado nos mesmos dereitos e obrigas, e se obligue a subrogar nos referidos dereitos e obrigas aos posteriores superficiarios.

14. Edificar de conformidade coa lexislación de Ordenación Territorial e Urbanística así como co pactado co superficiante.

15. Pago dos impostos relativos á parcela e edificación: ICIO, IBI, Lixo e calquera outro

imposto municipal que resulte de aplicación.

16. Permitir a Xestur, S.A. as inspeccións para comprobar o estado de conservación do construído ou edificado. Se dalgunha destas revisións se derivase a necesidade de efectuar calquera tipo de actuación sobre os mencionados elementos estruturais, o superficiario obrígase á súa inmediata execución, asumindo ó seu cargo a realización das obras e tarefas de conservación e mantemento necesarias.
17. Contratar un seguro na modalidade "Todo risco de construción" que cubra durante o período de construción tódalas contingencias derivadas da execución das edificacións e instalacións.
18. Será por conta do superficiario o aboamento dos subministros de auga, gas, telefonía, electricidade, limpeza e mantemento dos terreos. Durante os anos de vixencia do dereito de superficie os aboamentos destes gastos, así como de calquera outro pasarán a nome deste, sendo da súa enteira responsabilidade e obriga formalizar os cambios ante as empresas subministradoras, asumindo os custos que diso deriven. Tamén no suposto de precisar maiores ampliacións deste tipo de servizos.
19. O superficiario será o titular da actividade que nas parcelas se desenvolva, sendo a súa explotación pola súa conta e risco, sen que a Xestur, S.A. lle alcance responsabilidade algunha por estes feitos.

B. PRAZO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

O prazo de vixencia do dereito de superficie será de 30 anos. Ó finalizar este prazo, Xestur, S.A. poderá conceder prórrogas polos prazos que, no seu caso, acorden as partes, ata un prazo máximo de 60 anos, sumando o prazo inicial e as prórrogas.

O superficiario deberá solicitar a prórroga como mínimo 6 meses antes da finalización do prazo inicialmente pactado, entendéndose no caso contrario que o dereito de superficie conclúe cando termine o prazo inicialmente previsto.

C. CONSECUENCIAS DERIVADAS DA FINALIZACIÓN DO PERÍODO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

Transcorrido o período de vixencia do dereito de superficie, a plena propiedade do solo, do subsolo e das edificacións construídas polo superficiario en cumprimento das súas obrigas, reverterá en Xestur, S.A., sen ningún tipo de indemnización a favor do superficiario, e quedando resoltos os dereitos reais ou persoais e gravames que puidesen ser constituídos por aquela coa autorización de Xestur, S.A., sen necesidade de requirimento ou outra condición.

As citadas edificacións entregaranse a Xestur, S.A. en adecuado estado de

conservación e en disposición de ser utilizadas e explotadas de forma plena, respondendo o superficiario, en caso contrario, do custo das obras que sexan necesarias para o bo e correcto uso das edificacións.

Un ano antes, ou con maior antelación se fora necesario, Xestur, S.A. procederá a verificar o estado en que se encontra a parcela, o subsolo e as edificacións, podendo requirir ó superficiario, en caso de ser necesario, para que adopte aquelas medidas que considere oportunas con tal de garantir que no momento da extinción do dereito de superficie, aquelas cumpriran as condicións necesarias para o fin ó que estean destinadas.

Para o caso de incumprimento do requirimento de adopción de medidas para que as parcelas, subsolo e/ou edificacións estean en correcto estado, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá reclamar danos e prexuízos, se fose necesario realizar demolición de edificacións e traslado dos restos da demolición.

A reversión dos edificios e instalacións comprende exclusivamente as obras executadas e de ningunha forma, nin por ningún concepto, pode considerarse como sucesión de empresa. En consecuencia, Xestur, S.A. non responderá das obrigas, nin adquirirá dereitos fronte a terceiros que, por explotación da actividade, podan corresponder ao superficiario.

D. PENALIZACIÓNS EN CASO DE INCUMPRIMENTO

1. En caso de incumprimento das obrigas relativas á conclusión da edificación e a obtención da habilitación para a primeira actividade no prazo de 3 anos así como de incumprimento da obriga de manter o uso previsto no proxecto que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie, Xestur, S.A. poderá optar **por resolver o dereito de superficie** aplicando unha penalización equivalente á garantía constituída polo adxudicatario, procedendo á execución da mesma; ou ben **por esixir ao adxudicatario unha indemnización** equivalente á garantía constituída, sen proceder á resolución do dereito de superficie. Neste caso conservará a facultade de resolver se unha vez satisfeita dita indemnización, o superficiario continuase durante dous anos máis sen cumprir as obrigas antes referidas.

En ambos casos, o adxudicatario deberá abonar a Xestur, S.A. unha cantidade equivalente ao canon que correspondería pagar nos anos transcorridos dende a adxudicación ata o momento en que se mantivo o incumprimento das súas obrigas.

Esta facultade de resolución terá o carácter de **condición resolutoria expresa**, de modo que no caso de exercitarse, Xestur, S.A. recuperará a parcela libre de cargas e sen que o superficiario ou quenes traian causa de este teñan dereito a indemnización algunha.

Ademais, cando o superficiario, ou os que traian causa de este, incumpriran as obrigas antes indicadas, Xestur, S.A. poderá denegar aos mesmos o exercicio do dereito de opción de compra previsto no apartado F do presente Anexo.

2. En caso de incumprimento das restantes obrigas previstas no apartado A, Xestur, S.A. poderá esixir ó superficiario unha indemnización equivalente ó importe de 1 anualidade do canon máximo fixado como contraprestación, sen necesidade de solicitar a resolución do contrato.

E. CAUSAS DE RESOLUCIÓN E EXTINCIÓN DE CONTRATO EN RÉXIME DE DEREITO DE SUPERFICIE

Ademais dos motivos de extinción antes citados, o dereito de superficie poderá extinguirse, polas seguintes causas:

- Finalización do prazo de vixencia do dereito.
- Renuncia do adxudicatario previa aceptación da mesma por Xestur, S.A.
- A declaración de concurso ou a declaración de insolvencia do superficiario en calquera outro procedemento.
- O mutuo acordo entre Xestur, S.A. e o superficiario.
- A utilización da parcela para fins non permitidos urbanisticamente na mesma.
- A cesión do contrato ou aluguer total ou parcial non autorizado por Xestur, S.A.
- O impedimento reiterado de entrada dos técnicos de Xestur, S.A., a efectos das inspeccións e as supervisións oportunas con advertencia previa de resolución.
- A extinción do dereito por transcurso do prazo provocará a de toda clase de dereitos reais ou persoais impostos polo superficiario.

A resolución do contrato levará consigo o rescate da parcela e, no seu caso, da obra de urbanización e da edificación efectuada sobre ela.

No caso de edificacións ou obras existentes na parcela, Xestur, S.A. poderá optar entre que as obras de mellora realizadas na parcela queden en beneficio da mesma sen que por iso proceda restituír cantidade alguna ao superficiario, ou ben obrigar a este a deixar a parcela no seu estado orixinal. Neste último caso, de non facelo o superficiario, Xestur, S.A. o poderá realizar á súa costa.

Nos casos en que a causa de resolución sexa imputable ao adxudicatario, aplicarase unha penalización equivalente á garantía constituída polo adxudicatario, podendo procederse á execución da mesma.

F. PACTO DE OPCIÓN DE COMPRA. ADQUISICIÓN DA PARCELA

Concédesse polo cedente ó superficiario un dereito de opción de compra gratuito sobre a parcela da que resulte adxudicatario. Esta opción de compra só poderá exercitarse polo superficiario **durante os dez anos iniciais deste contrato**. Pasado este prazo sen exercitarse polo superficiario a opción de compra, perderá

automaticamente dita opción, sen dereito a reclamación algunha pola súa parte, manténdose a vixencia do presente contrato ata a súa resolución por vencemento de prazo de duración, sen prexuízo do acordo entre as partes para a venda da parcela.

O prezo de venda da parcela obxecto da devandita opción de compra será o vixente no momento de constituírse o dereito real de superficie, sen ter en conta as posibles bonificacións, salvo aquelas que, no seu caso, foran aplicables en función do momento en que se exercite a opción de compra, de conformidade coas regras que se indican a continuación. O prezo de venda actualizarase á data do exercicio da opción de compra mediante a aplicación, dende o fin do 6º ano a contar dende a constitución do dereito de superficie, do Índice de Prezos ó Consumo (IPC), publicado na páxina web do Instituto Nacional de Estatística, ou concepto que o substitúa.

Os superficiarios poderán exercitar o dereito de opción de compra con suxeición ás seguintes normas:

- a) Se o superficiario exercita o dereito de opción de compra dentro dos **seis** primeiros anos de constitución do dereito de superficie, ao prezo de venda aplicaráselle o 50% da bonificación vixente no momento de publicarse a licitación do dereito de superficie.
- b) Se o superficiario exercita o dereito de opción de compra despois do sexto ao décimo ano, non se aplicarán ao prezo a bonificación antes indicada. Neste caso descontarase do prezo de venda o 40% das cantidades pagadas en concepto de canon, de selo caso.

Se o superficiario comprase a parcela por mutuo acordo con Xestur, S.A. despois do décimo ano, non se lle aplicarán bonificacións nin se lle descontarán as cantidades pagadas en concepto de canon.

A formalización da escritura pública de compravenda deberá ter lugar dentro dos dous meses seguintes á comunicación do dereito de adquisición. O prezo aboarase ó contado no momento de facerse uso da opción. A finca transmitirase libre de cargas e ó corrente de impostos.

As condicións, dereitos e obrigas ás que quedará suxeito o superficiario en caso de exercitar a opción de compra, como comprador da parcela son as contidas no **ANEXO IV** das presentes bases.

- O superficiario que exercite o dereito de opción de compra, deberá manter a actividade prevista no proxecto que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie, durante o prazo previsto no devandito proxecto empresarial e, como mínimo, durante **QUINCE ANOS**, contados a partires da data da escritura de constitución do dereito de superficie.

Os gastos da transmisión e os impostos que graven a mesma serán por conta do superficiario optante, a excepción do impuesto da plusvalía de terreos, que será por

conta do cedente.

G. TRANSMISIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario non poderá ceder a terceiros o dereito de superficie, salvo nos casos seguintes:

- Mediante autorización de Xestur, S.A., sempre que se tivesen cumpridas as obrigas impostas ao adxudicatario de construír e implantar actividade, así como o mantemento da mesma durante un período mínimo de 10 anos. En este caso, para autorizar a devandita cesión será necesario que o superficiario abone o canon que correspondería aos 8 primeiros anos, nos que se lle aplicou a gratuidade do canon.
 - Nos casos de sucesión hereditaria ou pacto sucesorio.
 - Nos casos de aportación a sociedades do mesmo grupo, ou de reestruturación mercantil da sociedade adxudicataria.
- Nos casos de transmisión antes citados, o novo titular subrogarase en tódalas obrigas xerais destes pregos. O superficiario que transmita o seu dereito está obrigado a facer constar ditas obrigas no documento polo que se trasmita o dereito de superficie. Para o caso de incumprir esta obriga, Xestur, S.A. poderá esixir ao transmitente, en concepto de penalización, unha indemnización equivalente a CINCO anualidades do canon fixado como contraprestación, aplicando para este cálculo a contía máxima do devandito canon.

H. DEREITO DO SUPERFICIARIO A HIPOTECAR O DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario poderá constituir hipoteca sobre o seu dereito de superficie conforme ó disposto no artigo 107 da Lei Hipotecaria, unicamente co obxecto de garantir as débedas contraídas pola construción do edificio proxectado e/ou as instalacións inherentes ao mesmo, e sempre previa autorización por parte de Xestur, S.A., non excedendo en ningún caso, do prazo de duración do dereito de superficie.

Para o caso de executarse a hipoteca sobre do dereito de superficie, o adquirente deste dereito, que resulte do correspondente procedemento de execución hipotecaria, quedará subrogado nas mesmas obrigas do superficiario inicial.

- O superficiario que hipoteque o seu dereito de superficie, queda obrigado a subrogar ao acreedor hipotecario nas mesmas obrigas asumidas por él na constitución do dereito de superficie, facendo constar as devanditas obrigas no documento polo que se hipoteque o dereito de superficie. Para o caso de incumprir esta obriga Xestur, S.A. poderá esixir ao superficiario, en concepto de penalización, unha indemnización equivalente a CINCO anualidades do canon fixado como contraprestación, aplicando para este cálculo a contía máxima do devandito canon.