

ANEXO III (Bases dereito de superficie)

OBRIGAS DOS SUPERFICIARIOS EN CASO DE EJERCICIO DA OPCIÓN DE COMPRA, COMO COMPRADORES DA PARCELA

PRIMEIRA.- OBRIGAS DO COMPRADOR-OPTANTE

1. Para o caso de que o superficiario aínda non tivera cumpridas na súa totalidade as obrigas de edificar e implantar actividade no momento do exercicio da opción de compra, o comprador-optante obrígase a 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 previa do dereito de superficie, 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 licenza ou 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. Este prazo non será prorrogable no caso de posterior transmisión da parcela a un terceiro, computándose o referido prazo dende a data de formalización da escritura de constitución do inicial dereito de superficie.

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 da parcela xustifique suficientemente, na súa proposta, e a xuízo do devandito órgano, a súa necesidade de construír ou completar a edificación en diversas fases, por requirilo así a súa propia estratexia empresarial ou por outros motivos suficientemente fundamentados, que serán apreciados discrecionalmente polo órgano antes citado.

2.- O comprador deberá manter a mesma actividade prevista no proxecto empresarial singular, que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie inicial, durante o tempo previsto no devandito proxecto empresarial e, como mínimo, durante **DEZ ANOS** contados a partires da escritura de constitución do dereito de superficie. Todo elo, salvo autorización expresa de Xestur, S.A. para cambiar o devandito uso. Para a autorización do cambio de actividade deberá

presentar un proxecto empresarial que mereza a cualificación de "proxecto empresaria/singular" conforme ao previsto nas presentes bases, ou naquelas que estean vixentes no momento de solicitar o cambio de actividade.

3.- Serán de cargo do comprador 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, no seu caso, da constitución e cancelación da condición resolutoria, dos dereitos de tanteo e retracto ou dereito de adquisición preferente convencional establecidos, no seu caso, 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.- O comprador deberá respecta-las servidumes legais establecidas respecto ao tendido da enerxía eléctrica que, no seu caso, afecta ás parcelas, gardando as distancias mínimas establecidas polas disposicións que regulan esta materia.

5.- O comprador deberá permiti-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 comprador comprométese a integrarse na Entidade Urbanística de Conservación 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.

7.- O comprador 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.

8.- O comprador 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 comprador 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 comprador 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 comprador da parcela fixese obras de desmonte ou recheo na mesma a causa da pendente do terreo, as mesmas serán sempre a conta daquel, 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 a Xestión do Solo de Galida - 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 comprador.

Xestión do Solo de Galida - Xestur, S.A. non asume responsabilidade algunha polas incidencias que xurdan no subsolo da parcela, como consecuencia das excavacións que se realicen na mesma polo adquirente para edificar ou para adecuar a mesma ao uso ao que se destine. O adquirente 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 o comprador 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 estas fixen, ó Organismo encargado do mantemento e coidado do parque ou, no seu defecto, ó Concello.

12.- O comprador deberá comunicar a Xestión do Solo de Galicia Xestur, S.A. no caso de que transmita a parcela, os datos identificativos do novo adquirente



obrigándose, asemade, a que este quede subrogado nos mesmos dereitos e obrigas que estivesen vixentes no momento do alleamento, e se obligue a subrogar nos referidos dereitos e obrigas aos posteriores adquirentes.

13.- O comprador deberá cumprir todas e cada unha das condicións voluntariamente asumidas na formulación da proposición en relación coa inversión e actividade proxectadas.

14.- O comprador queda obrigado ao pago dos impostos relativos á parcela e edificación: ICIO, IBI, Lixo e calquera outro imposto municipal que resulte de aplicación.

15. O comprador queda obrigado a edificar de conformidade coa lexislación de Ordenación Territorial e Urbanística, así como co pactado coa parte vendedora.

16.- O comprador será o titular da actividade que nas parcelas se desenvolvan, sendo a súa explotación pola súa conta e risco, sen que a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. lle alcance responsabilidade algunha por estes feitos.

17.- A venda da parcela 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.

SEGUNDA.- GARANTÍAS PARA O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAS DO COMPRADOR (Incluíranse na escritura de compravenda só nos casos en que o superficiario non tivera cumprido na súa totalidade as obrigas de edificar, implantar actividade e manter a mesma durante o prazo previsto)

O incumprimento polo comprador de calquera das obrigas establecidas nos apartados 1 e 2 da **CLÁUSULA PRIMEIRA**, para o caso de que aquelas non tiveran sido cumpridas na súa totalidade polo superficiario, 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 nos **apartados 1 e 2 da CLÁUSULA PRIMEIRA**, 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. se converterá no propietario tanto do solo transmitido como das construcións, edificacións e instalacións que, de selo caso, puideran existir sobre a parcela.
 - Para o caso de que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constituísen gastos necesarios ou útiles para Xestur, S.A., a xuízo desta entidade, esta virá obrigada a reembolsar os mesmos ao comprador, sempre que este os xustifique mediante as correspondentes certificacións de obra.
 - Si 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.
 - Considerarase que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constitúen gastos útiles ou necesarios para Xestur, S.A., cando unha vez recuperada a parcela por esta entidade, a mesma fora vendida a un terceiro e este abonase a Xestur, S.A. algunha cantidade en concepto de prezo polas edificacións ou obras realizadas polo primeiro adquirente, en cuxo caso Xestur, S.A. abonará a este dita cantidade en concepto de gastos útiles e necesarios efectuados na parcela.
- 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 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, dende 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 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 cumpran os requisitos previstos para elo.



Xestur, S.A prestará o seu consentimento para a cancelación da condición resolutoria cando considera cumpridas polo adquirente as obrigas que aquela garante. En particular, a obriga de edificar e de desenvolver actividade na parcela e de manter a mesma durante un prazo, 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.
- 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.

2.- Dereito de Adquisición Preferente Convencional

O comprador ou os adquirentes posteriores están obrigados a comunicar fehacemente a Xestur, S.A., 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, 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 fehacente 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, 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 o adquirente pretenda vender a parcela por un prezo inferior a aquel en que foi vendida por Xestur, S.A. ao primeiro comprador, 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, 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., a xuízo desta entidade, esta virá obrigada a reembolsar os mesmos ao comprador, sempre que este os xustifique mediante as correspondentes certificacións de obra.
- Si 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.
- Considerarase que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constitúen gastos útiles ou necesarios para Xestur, S.A., cando unha vez recuperada a parcela por esta entidade, a mesma fora vendida a un terceiro e este abonase a Xestur, S.A. algunha cantidade en concepto de prezo polas edificacións ou obras realizadas polo primeiro adquirente, en cuxo caso Xestur, S.A. abonará a este dita cantidade en concepto de gastos útiles e necesarios efectuados na parcela.

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. 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. Non obstante, o adquirente deberá xustificar, cando sexa requirido por Xestur, S.A. para elo, a efectividade ou firmeza da licenza ou do título habilitante do que se trate, sen que baste a mera presentación ante Xestur, S.A. da comunicación previa de inicio de actividade. Asemade, Xestur, S.A. poderá comprobar si se exerce efectivamente a actividade autorizada na parcela, e denegar a autorización para a cancelación do dereito de adquisición preferente en caso contrario.
- 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.

Unha vez acreditados estes extremos Xestur, S.A. obrigase a prestar o seu



consentimento para a cancelación do dereito de adquisición preferente no Rexistro da Propiedade.

3.- Cláusula Penal

O incumprimento polo comprador ou polos adquirentes posteriores das obrigas establecidas nos **apartados 1 e 2 da CLÁUSULA PRIMEIRA**, dará dereito a Xestur, S.A. a esixir ao adquirente, unha indemnización nunha **contía equivalente ao 20% do prezo de venda da parcela**.

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. 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.

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.

As anteriores garantías 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.

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 1 e 2 da CLÁUSULA SEGUNDA 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 Órgano de Dirección 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.



5.- Cancelación da Condición Resolutoria e do Dereito de Adquisición Preferente

Unha vez cumpridas as obrigas asumidas polo adquirente nos **apartados 1 e 2 da CLÁUSULA PRIMEIRA**, e previa acreditación desta circunstancia por este, na forma indicada na CLÁUSULA PRIMEIRA, Xestur obrígase 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.