

BASES POLAS QUE SE REXERÁ A VENDA E ALUGUER DE VARIOS LOCAIS COMERCIAIS PROPIEDAD DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR,S.A. NA CIDADE DE OURENSE.

I.- ANTECEDENTES E FUNDAMENTOS XURÍDICOS

1.- Natureza xurídica de XESTUR,SA.

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., (en diante, XESTUR,S.A.) é unha sociedade mercantil pública autonómica, que segundo os seus estatutos ten a consideración de medio propio e instrumental e de servizo técnico da Administración Xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e das entidades instrumentais do sector público autonómico que teñen a consideración de medios propios. No seu obxecto social inclúense, entre outras actividades, a adquisición, arrendamento, alleamento e permuta de bens inmoables, así como a realización das actuacións que, en materia do seu obxecto, encoméndenlle a Administración Xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e os seus Organismos Autónomos, así como as administracións respecto das cales a sociedade cumpra os requisitos necesarios para ser considerada como medio propio daquelas.

2.- Réxime xurídico aplicable:

Os contratos de compravenda e aluguer obxecto das presentes bases, son de natureza privada, e rexeranse polo disposto neste prego, no que se inclúen os pactos e condicións definidoras dos dereitos e obrigas que asumirán, os licitadores e, no seu momento, o adxudicatarios, así como as características da prestación que é obxecto da contratación.

Supletoriamente, será de aplicación o disposto no Código Civil, así como a restante normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa aplicable, sen que sexa de aplicación de Lei de Arrendamentos Urbanos.

O adxudicatario acepta de forma expresa a súa submisión á lexislación anteriormente citados, e a aceptación incondicionada do contido deste prego.

O coñecemento das cuestións litixiosas que puideran derivarse da presente contratación corresponderá a orde xurisdiccional civil .

II.- OBXECTO

O obxecto das presentes bases é regular a oferta pública para a venda ou aluguer dos locais comerciais 1 a 7 da Rúa Rafael Dieste núm. 1-3-5-7-9-11, na cidade de Ourense, propiedade de XESTUR,S.A. que se describen no ANEXO I.

Os solicitantes, ao presentar as súas respectivas solicitudes, aceptan implicitamente as condicións físicas, xurídicas e urbanísticas dos inmoables obxecto de licitación. En consecuencia, a retirada da oferta presentada ou a falta de formalización do contrato polo adxudicatario alegando descoñecemento e/ou a non aceptación das devanditas condicións e características do inmovible terase por non xustificada e suporá a perda e incautación da garantía constituída ao efecto. Todos e cada un dos inmoables obxecto da presente oferta publica

de venda adxudicaranse como "corpo certo", polo que non procederá reclamación algunha por posibles variacións da superficie do solo ou das edificacións obxecto de licitación.

III.-PROCEDEMENTO DE ADXUDICACION

1.- Concurso público.

Os inmobles obxecto da presente licitación adxudicaranse mediante concurso publico, con propostas a presentar en sobre pechado, na forma e condicións que se recollen nas presentes bases. O prezo de saída e o resultado da taxación efectuada ao efecto.

Cada licitador non poderá presentar mais dunha oferta sobre un mesmo inmovible pero si poderá presentar ofertas separadas para cada un dos inmobles obxecto do presente prego considerándose cada unha delas independente a tódolos efectos, de forma que para cada unha terá que presentar a documentación esixida nas bases. Non obstante, a documentación que sexa común para varias ofertas poderá presentarse só nun dos sobres, indicando nas demais ofertas en qué sobre está contida a documentación.

Para o caso de que un mesmo licitador presentase mais dunha oferta sobre un mesmo inmovible será excluído do proceso de adxudicación para o inmovible no que exista a duplicidade.

O licitador poderá presentar, na mesma oferta sobre un inmovible, a oferta de compra e a de arrendamento, especificando a orde de preferencia de cada unha das opcións.

2.- Publicidade da oferta pública de venda

A presente licitación anunciarase na páxina web de XESTUR, S.A, así como nun dos xornais de maior difusión da Comunidade Autónoma: Neste anuncio indícarase que as bases de alleamento, prezo e demais condicións de venda e demais información de relevancia para o desenvolvemento do proceso publicaranse na paxina web de Xestur S.A. por un prazo mínimo de UN MES durante o cal admitiranse ofertas dos licitadores. Asemade durante ese prazo estará a disposición do público nas oficinas de XESTUR, S.A. a documentación necesaria

3.- Presentación de ofertas

3.A.-CONDICIÓN PARA SER ADMITIDO AO CONCURSO E DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

Poderán tomar parte No concurso calquera persoa física ou xurídica, con plena capacidade de obrar e que non estean incursoas en ningunha prohibición para contratar. Non poderán tomar parte aquelas persoas que teñan solicitado ou teñan sido declaradas en concurso, teñan sido declaradas insolventes en calquera procedemento, estean suxeitas a intervención xudicial ou teñan sido inhabilitadas conforme ao Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de maio, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei Concursal. A solicitude, segundo modelo (ANEXO II) deste prego de bases, deberá vir acompañada da seguinte documentación:

1. Copia do documento ou documentos que acrediten a personalidade do concursante. Se este fora persoa física, presentará fotocopia do DNI; se fora persoa xurídica, presentará copia da escritura de constitución, coas súas modificacións, debidamente inscrita no Rexis-

tro Mercantil, estatutos da sociedade, e copia da tarxeta de identificación fiscal. Poderase formalizar a compravenda a nome do licitador ou sociedade mercantil na que participe e se constitúa 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. Declaración responsable de non estar declarado en concurso, e de non ter sido declarado insolvente en calquera procedemento, ou estar suxeito a intervención xudicial ou ter sido inhabilitado conforme ó Real Decreto Lexislativo 1/2020, de 5 de maio, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei Concursal.

4. Dirección a efectos de notificación.

5. Certificación bancaria na que conste a titularidade dunha conta bancaria do solicitante a os efectos de ingreso de posibles devolucións de fianzas.

6. Documento acreditativo de haber constituído a correspondente garantía, conforme ao apartado III.3B destas bases.

7. Certificación de estar ao corrente nas súas obrigas coa AEAT, Seguridade Social e Facenda Galega.

3.B.-FIANZA

Solicitud de compra: O solicitante, deberá facer un depósito do **5%** do importe de saída do prezo de venda do inmovible (IVE non engadido), en concepto de fianza, mediante aval ou ingreso en metálico na conta que XESTUR, S.A. mantén aberta na Entidade ABANCA co nº ES28 2080 0388 2430 4000 1089, que deberá ser efectuada con anterioridade á solicitude do inmovible. A tal fin, aportarase coa solicitude, copia do resguardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

Solicitud de aluguer: O solicitante, deberá facer un depósito de **DÚAS MENSUALIDADES DO do importe da renda** de saída do inmovible (IVE non engadido), en concepto de fianza, mediante aval ou ingreso en metálico na conta que XESTUR, S.A. mantén aberta na Entidade ABANCA co nº ES28 2080 0388 2430 4000 1089, que deberá ser efectuada con anterioridade á solicitude do inmovible. A tal fin, aportarase coa solicitude, copia do resguardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

Se unha vez fallado o concurso o licitador non resultara adxudicatario do inmovible solicitado, devolveráselle a fianza mediante ingreso na conta bancaria indicada na certificación bancaria que deberá acompañar coa solicitude de petición do inmovible, ou, de selo caso, procederase á devolución do aval.

Se o licitador resultase adxudicatario do inmoble solicitado, devolveráselle o importe da fianza no momento de asinar a escritura pública de compravenda do mesmo. En caso de renuncia do solicitante ao inmoble adxudicado, perderá a fianza depositada. A escritura de compravenda deberá formalizarse no prazo máximo de UN MES dende a notificación da adxudicación. Para o caso de que se adxudicase o inmoble en aluguer a fianza reterase durante todo o tempo que dure o arrendamento.

No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública de venda cando fose convocado para iso por XESTUR, S.A., perderá a totalidade da fianza depositada, en concepto de penalización, considerándose que o adxudicatario renuncia ao inmoble adxudicado, e podendo procederse ao alleamento do mesmo. Non obstante, previa solicitude do adxudicatario, XESTUR,S.A. poderá concederlle unha prórroga para outorgar a escritura de compravenda, cando estime motivadamente que existe causa para iso.

A mesma regra aplicarase no caso en caso de aluguer, para o caso de que o arrendatario non compareza á firma do contrato de aluguer cando sexa convocado por Xestur para elo.

3.C.-CONTIDO E PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

As solicitudes presentarse en man e rexistrarse no enderezo social de 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: Prza. Maruja Mallo nº 1.-36206.- Vigo • Oficina de Ourense: Valente Docasar nº 2.- 32003.-Ourense

Cando as solicitudes se remitan por correo deberá xustificarse a data de imposición do 5 envío na oficina de correos e no mesmo día comunicarse a XESTUR, S.A., telegrama ou correo electrónico (á seguinte dirección de correo electrónico: unidade.central@xesturgalicia.com). Sen a concorrencia de ambos requisitos non será admitida a documentación si se recibe en XESTUR, S.A., con posterioridade a data límite fixada para a presentación das ofertas.

En todo caso, transcorridos os dez días hábiles seguintes a dita data sen terse recibido a documentación, esta tampouco será admitida. As ofertas presentarase en sobre pechado, en cuxo exterior expresarase o seguinte: "Oferta par concurso de venda ou aluguer de inmobles sitios en Ourense" A presentación da solicitude implica a aceptación incondicionada por parte do solicitante, do contido destas bases

3.D APERTURA DE OFERTAS

A apertura das ofertas presentadas realizaranse en acto publico no dia e hora fixados no anuncio pola Mesa de Contratación designada ó efecto por parte de Xestur S.A A Mesa de Contratación, unha vez valoradas as ofertas presentadas, dará traslado da proposta de adxudicación aos órganos de dirección de Xestur para a resolución do concurso.

3.E.- ADXUDICACIÓN

A adxudicación do concurso farase a favor da solicitude de compra o aluguer que oferte o maior prezo.

A oferta de compra terá preferencia sobre a de aluguer.

En caso de igualdade no prezo ofertado, xa sexa en compra ou aluguer, terá preferencia dentro de cada unha das citadas modalidades de adxudicación, o licitador que teña presentado un proxecto empresarial que implique maior inversión e/ou máis creación de emprego. Si ningún dos licitadores presentase proxecto empresarial, terá preferencia o licitador que primeiro presentase a súa oferta.

En caso de que a adxudicación resultase fallida por non poder celebrarse o contrato por causa imputable ao adxudicatario, o alleamento poderá realizarse a favor do licitador que presentara a seguinte oferta mais vantaxosa.

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

A poxa poderá declararse deserta só no caso de que todas ofertas presentadas sexan desestimadas Aqueles inmobles que non resulten adxudicados, poderán ser obxecto de adxudicación directa. En tal caso o prezo será o de saída.

En calquera caso, XESTUR, S.A., aínda durante a vixencia desta oferta publica, poderá adxudicar directamente os inmobles obxecto da mesma, en venda ou aluguer, en favor de calquera organismo ou entidade pertencente ao sector público autonómico de Galicia, quedando en tal caso os citados inmobles excluídos da poxa.

3.F.- OUTORGAMENTO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENDA OU DO CONTRATO DE ALUGUER

A escritura de compravenda deberá formalizarse no prazo máximo de UN MES dende a notificación da adxudicación, entre XESTUR,S.A., e o adxudicatario do inmovle. A tal efecto, XESTUR, S.A. fixará a notaría á que deben acudir as partes para formalizar a escritura, citando ás mesmas cun mínimo de 10 días hábiles de antelación. No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública de venda cando fose convocado para iso por XESTUR, S.A., perderá a totalidade da fianza depositada, en concepto de penalización, considerándose que o adxudicatario renuncia ao inmovle adxudicado, e podendo procederse ao alleamento do mesmo. Non obstante, previa solicitude do adxudicatario, XESTUR,SA. poderá concederlle unha prórroga para outorgar a escritura de compravenda, cando estime motivadamente que existe causa para iso.

As mesmas regras serán de aplicación para a firma do contrato privado de arrendamento.

4.- Prezo

4.A.- PREZOS

Os prezos de compravenda e aluguer que figuran nos cadros que se incorporan como **ANE-
XO I** ao presente prego de bases, teñen carácter de prezos mínimos, de maneira que non se adxudicara ningún inmovible por un prezo inferior. Estes prezos non inclúen os impostos que correspondan, de selo caso, que serán engadidos no intre de efectuar a venda ou o arredamento. O importe do alleamento, no momento de asinar o contrato de compravenda, realízase en concepto de "corpo certo", polo que non caberá reclamación algunha en razón de diferenza de superficie ou posibles variacións.

4.B.-FORMA DE PAGO.

-Compravenda: Pagamento ao contado. O comprador aboará o 100% do prezo máis os impostos que correspondan no momento de outorgamento da escritura pública de compravenda.

-Aluguer: O arrendatario ingresará a renda correspondente a cada mensuralidade por adiantado, nos 5 primeiros día do mes correspondente.

5.- OBRIGAS DO COMPRADOR

En caso de compravenda adxudicatario dos inmobles quedará suxeito ás obrigas que figuran no prego, e que se consideran parte integrante do mesmo. A presentación de ofertas na presente oferta pública implica a aceptación das devanditas condicións, que serán incluídas na escritura pública de compravenda e que se relacionan a continuación.

5.1.- 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, non haberá lugar a reclamación entre as partes por aumento ou diminución do prezo aínda que resulte maior ou menor cabida da expresada no contrato.

5.2.- Situación física, xurídica e urbanística do inmovible.- A parte compradora declara coñecer e aceptar a situación e estado físico, xurídico, urbanístico e posesorio actuais do inmovible que se transmite, así como as instalacións, servizos e suministros con que conta, circunstancias que a parte compradora acepta con enteira indemnidade para a entidade vendedora.

5.3.- Gastos e impostos derivados da compravenda.- Serán de cargo do adquirente tódolos gastos notariais e rexistras derivados do outorgamento da escritura de compravenda, así como tódolos impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza, e calquera outros conceptos análogos, que deriven da compravenda, calquera que sexa o suxeito pasivo. Serán, igualmente, de cargo do adquirente tódolos gastos notariais, rexistras e fiscais que deriven da constitución e cancelación de garantías que se constitúan, no seu caso, en garantía do pago de prezo aprazado. O Imposto Municipal sobre o Incremento de Valor dos Terreiros de Natureza Urbana, nos casos en que sexa esixible, será de cargo do vendedor.

6.- OBRIGAS DO ARRENDATARIO

6.1.- Os dereitos e obrigas das partes regularanse polo disposto no contrato e no presente prego e, supletoriamente, polo disposto na vixente Lei de arrendamentos urbanos e no Código Civil. O adxudicatario terá, con carácter xeral, os dereitos e obrigas propias de todo arrendatario, para desenvolver a súa actividade de conformidade coa normativa urbanística e coas condicións establecidas no presente prego.

6.2.- **Prezo do arrendamento:** A renda será a que resulte do concurso público. O pagamento efectuarase **mensualmente** dentro dos cinco primeiros días de cada mes, mediante ingreso na conta bancaria que se lle indique por Xestur, S.A.

O arrendador expedirá a correspondente factura, na que a renda máis IVE aparecerán diferenciados.

A renda será actualizada polo arrendador na data en que se cumpra cada ano de vixencia do contrato, aplicando á renda correspondente á anualidade anterior a variación porcentual experimentada polo Índice Xeral Nacional do Sistema de Índices de Prezos ao Consumo (IPC) ou parámetro que o substitúa, nun período de doce meses inmediatamente anterior á data de cada actualización, tomando como mes de referencia para a primeira actualización o que corresponda ao último índice que estivera publicado na data de celebración do contrato, e nas sucesivas, o que corresponda ao último aplicado.

A renda actualizada será exigible ao arrendatario a partir do mes seguinte a aquel na que a parte interesada o notifique á outra parte por escrito, expresando a porcentaxe de alteración aplicada e xuntando, se o arrendatario o esixise, a oportuna certificación do Instituto Nacional de Estatística, ou facendo referencia ao "Boletín Oficial" no que se publique.

6.2.- **Duración do contrato de arrendamento:** O contrato de aluguer terá unha duración mínima de UN ANO dende a sinatura do mesmo, prorrogable de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.

6.4.- Tódolos gastos de licenzas, taxas e impostos, e acometidas precisas para os distintos suministros de auga, gas, electricidade ou comunicacións, que sexan precisos para o desenvolvemento e implantación da actividade serán de conta do arrendatario.

6.5.-Serán de conta do arrendatario as obras de acondicionamento ou reforma necesarias para a implantación de actividade no local, que á finalización do contrato quedarán para a propiedade do local sen que o arrendatario teña dereito a indemnización algunha polas mesmas.

6.6.- O arrendatario faise directa e exclusivamente responsable de cantos danos puideran ocasionarse no local ou a terceiras persoas ou cousas, e que sexan consecuencia directa ou indirecta da actividade desenvolvida no mesmo, eximindo de toda responsabilidade á propiedade por ditas causas.

6.7.- O arrendatario non poderá subarrendar ou ceder o contrato de arrendamento . No caso de que se pretenda modificar o uso inicial o adxudicatario deberá contar co consentimento previo do arrendador. O incumprimento destas obrigas, darán lugar á resolución do contrato.



En Santiago de Compostela, na data que figura na firma dixital

Asdo. María Doporto Santos

Xerente de Xestur, S.A.

Dilixencia: Para facer constar que as presentes bases de alleamento foron aprobadas pola Comisión Executiva de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. na súa sesión de 29 de xullo de 2022, e publicadas na páxina web da sociedade na data que figura na firma dixital da presente dilixencia.

En Santiago, na data que figura na firma dixital

O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González