



**BASES POLAS QUE SE QUE REXERÁ A ADXUDICACIÓN DE
CONCESIONS DE DEREITO DE SUPERFICIE EN PARCELAS DE
XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A.**

INDICE

I. BASES POLAS QUE SE REXERÁ A ADXUDICACIÓN

1. OBXECTO DA ADXUDICACIÓN
2. FINALIDADE
3. DESCRICIÓN E PREZO DAS PARCELAS SOBRE AS QUE SE PRETENDE CONSTITUIR DEREITOS DE SUPERFICIE
4. PUBLICIDADE DA OFERTA PÚBLICA DE PARCELAS PARA A CONSTITUCION DE DEREITO DE SUPERFICIE
5. PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN
 - 5.1. Condicións para admisión de solicitudes
 - 5.2. Fianza
 - 5.3. Contido e presentación de solicitudes
6. CRITERIOS PARA A ADXUDICACIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE: DECLARACIÓN DE PROXECTO EMPRESARIAL SINGULAR
7. CONDICIÓNES ESPECIAIS DE ADXUDICACIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE A FAVOR DE EMPRESARIOS INTEGRADOS EN CLÚSTERS, AGRUPACIÓNS OU ASOCIACIÓNS DE EMPRESARIOS QUE SE ESTIMEN DE ESPECIAL INTERÉS PARA O PARQUE EMPRESARIAL OU PARA A COMARCA NO QUE O MESMO SE UBICA.
8. DEREITO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE CONVENCIONAL PARA A CONSTITUCIÓN DUN DEREITO REAL DE SUPERFICIE A FAVOR DOS DONOS OU SUPERFICIARIOS DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL LINDEIRAS CON PARCELAS PROPIEDAD DE XESTUR.

II. CONDICIONS AS QUE QUEDARÁ SOMETIDO O CONTRATO POLO QUE SE CONSTITUE O DEREITO DE SUPERFICIE

1. FORMALIZACION DO CONTRATO E ELEVACION A PUBLICO
2. PRAZO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE



3. CONSECUENCIAS DERIVADAS DA FINALIZACIÓN DO PERIODO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE
4. FORMA DE PAGO
5. OBRIGAS DOS ADXUDICATARIOS DO DEREITO DE SUPERFICIE
6. PENALIZACIONES EN CASO DE INCUMPRIMENTO
7. CAUSAS DE RESOLUCION E EXTINCION DE CONTRATO
8. PACTO DE OPCION DE COMPRA. ADQUISICION DA PARCELA
9. TRANSMISION DO DEREITO DE SUPERFICIE
10. DEREITO DO SUPERFICIARIO A HIPOTECAR O DEREITO DE SUPERFICIE
11. GASTOS E IMPOSTOS

I.- BASES POLAS QUE SE REXERÁ A ADXUDICACIÓN:

1. OBXECTO DA ADXUDICACIÓN

As presentes bases teñen como obxecto regular a constitución de dereitos de superficie sobre as parcelas propiedade de XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., que se inclúen no cadro que se incorpora como **ANEXO I** ó presente prego.

O dereito real de superficie atribúe ao superficiario que reúna as condicións establecidas a facultade de realizar construcións e edificacións na rasante e no voo e o subsolo dunha finca propiedade de Xestur, S.A., mantendo a propiedade temporal das mesmas, sen prexuízo da propiedade separada de Xestur, S.A. que, como titular do solo, poderá transmitir e gravar o seu dereito con separación do dereito do superficiario e sen necesidade do consentimento deste.

A adxudicación réxese polo previsto nestas bases e, no non previsto neste prego, pola normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa de aplicación. En especial, será de aplicación o previsto nos 74 a 77 da Lei 3/2022, de Áreas Empresariais de Galicia no relativo ás normas de acceso ao solo empresarial que resulten de aplicación.

2. FINALIDADE

A finalidade á que queda adscrita cada parcela é a de construción de instalacións para a realización de actividades acordes cos usos previstos no planeamento correspondente, e subsidiariamente, nas Ordenanzas Municipais e na normativa urbanística aplicable.

Os adxudicatarios, en todo caso, quedarán vinculados ó cumprimento do planeamento urbanístico e ordenanzas vixentes, cuxo coñecemento se presume.

Estes contratos teñen como obxectivo o fomento da riqueza, o emprego e o desenvolvemento do parque empresarial mediante a implantación de empresas no mesmo e a rentabilización das parcelas de tipo industrial das que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. é titular.

3. DESCRICIÓN E PREZO DAS PARCELAS SOBRE AS QUE SE PRETENDE CONSTITUIR DEREITOS DE SUPERFICIE

VER CADRO (ANEXO I)



4. PUBLICIDADE DA OFERTA PÚBLICA DE PARCELAS PARA A CONSTITUCION DE DEREITO DE SUPERFICIE

A oferta para a concesión dos dereitos de superficie anunciarase na páxina web da sociedade. Neste anuncio publicaranse as bases de adxudicación, o prezo e demais condicións de adxudicación.

5. PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN

5.1. CONDICIÓN PARA ADMISIÓN DE SOLICITUDES:

Poderán presentar solicitudes as persoas físicas ou xurídicas, españolas ou estranxeiras, cuxa actividade ou obxecto social comprenda unha actividade compatible cos usos previstos no planeamento, que teñan plena capacidade de obrar.

5.2. FIANZA

O solicitante deberá facer un depósito dunha cantidade en metálico equivalente a TRES MENSUALIDADES do canon fixado para a parcela correspondente, 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.

Unha vez que se dite acordo sobre a solicitude, 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 constitución do dereito de superficie das parcelas adxudicadas.

A adxudicación directa do dereito de superficie deberá ser garantida, ademais, polo solicitante na forma prevista no apartado I.6.4 das presentes bases, no momento en que se declare proxecto empresarial singular.

A escritura pública de constitución do dereito de superficie deberá outorgarse no prazo de **TRES MESES**, a contar dende a notificación da adxudicación.

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



Nos casos en que estivese pendente unha operación rexistral de división material ou segregación que afecte á parcela ou parcelas adxudicadas, Xestión do Solo de Galicia - 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**, para outorgar a escritura pública de constitución do dereito de superficie. No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública cando fose convocado para elo por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. perderá o 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.

5.3. CONTIDO E PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

5.3.1.- Lugar de presentación de solicitudes:

As solicitudes poderán presentarse en man e rexistrarse na dirección social de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. ou en calquera das oficinas das Unidades Territoriais Norte e Sur, situadas nas direccións que se indican a continuación:

1. Sede Central.
Polígono de Fontiñas. AreaCentral, 1º Andar -Local 25Z. 15707 Santiago de Compostela (A Coruña)
2. Unidade Territorial Norte
Oficina A Coruña: Ronda de Nelle, 12bis - 1º. 15005 A Coruña
Oficina de Lugo: Avda. Ramón Ferreiro, 28. 27002 Lugo
3. Unidade Territorial Sur
Oficina de Pontevedra: Pza. Maruja Mallo, 1. 36206 Vigo
Oficina de Ourense: Valente Docasar, 2. 32003 Ourense

Cando as solicitudes se remitan por correo deberá xustificarse a data de imposición do envío na oficina de correos, no mesmo día, comunicarse a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. mediante telegrama ou correo electrónico (dirección de correo electrónico: unidade.central@xesturgalicia.com).

A presentación das proposicións presume a aceptación incondicional por parte do solicitante das cláusulas destas bases.

Non se aceptarán aquelas solicitudes que teñan omisións, erros ou tachaduras que impidan coñecer claramente todo aquilo que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. considere fundamental para calificar a solicitude, ou que non garde concordancia coa documentación examinada e admitida, ou oferte un canon distinto ó fixado nestas bases. Non obstante, Xestur, S.A. poderá requirir ao solicitante para enmendar os defectos detectados na solicitude ou na documentación que se xunte a aquela, que o solicitante deberá subsanar no prazo máximo de 30 días naturais, transcorridos os cales sen subsanar

satisfactoriamente os devanditos defectos considerárase ao solicitante desistido da súa solicitude.

5.3.2.- Contido da solicitude:

A solicitude presentárase no modelo que se incorpora a estas bases como ANEXO II, ao que se acompañarán dous sobres.

O contido dos sobres deberá comprender necesariamente a documentación que a continuación se determina, podendo incluírse calquera outra que o solicitante considere idónea para acreditar as condicións que reúna en función dos criterios que sirvan para a avaliación das proposicións.

SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN XERAL.

Deberá incluír 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 constitución do dereito de superficie a nome do solicitante ou sociedade mercantil na que participe e se constitúa cunha porcentaxe no accionariado do capital social superior ó 51%. Asemade, poderase formalizar o devandito dereito a nome dunha sociedade patrimonial ou inversora, sempre que ésta acredite a súa relación coa entidade solicitante, que deberá incluír o compromiso de cesión a esta do uso do inmovible obxecto do dereito de superficie durante o prazo de vixencia de este, así como a vinculación do inmovible a o uso previsto no proxecto empresarial presentado polo solicitante.

Neste caso, a solicitude deberá ser cumprimentada e firmada pola entidade que vaia a ser titular do dereito de superficie, xustificando a súa vinculación coa entidade titular da actividade a desenvolver, xa sexa esta unha vinculación patrimonial, financeira ou inversora, e presentando o compromiso de cesión antes referido. A entidade titular da actividade a desenvolver, terá que presentar o proxecto empresarial correspondente a desenvolver na parcela.

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 copia da última declaración do IRPF.
3. En tódolos casos, copia da alta no IAE, se procedese.
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.

SOBRE 2: SOLICITUDE DE PARCELAS e PROPOSTA DE IMPLANTACIÓN DA ACTIVIDADE PROXECTADA SOBRE A PARCELA

O Sobre 2 conterá:

- a) Modelo de solicitude de parcelas que se acompaña como Anexo II. Só se poderán solicitar tres opcións dentro do Parque Empresarial sinalándose no documento de solicitude a orde de preferencia, debendo axustarse ás alternativas existentes.

A solicitude deberá ser congruente coa necesidade de solo xustificada na Memoria, que se recolle no punto b), e axustarse á parcelación aprobada para o Parque Empresarial, non podendo solicitarse máis parcelas que as necesarias para o desenvolvemento da actividade industrial, nin superficies en metros cadrados que non se correspondan coa parcelación urbanística, salvo os casos de agrupación ou segregación que se indican a continuación.

Axustándose ás necesidades de solo da actividade a desenvolver poderanse solicitar, de forma xustificada, unha ou varias parcelas contiguas de forma agrupada para alcanzar a cantidade de solo industrial requirido.

No caso de que a solicitude de dereito de superficie sobre a parcela ou parcelas, implique a segregación da parcela orixinaria, o órgano de dirección da sociedade ao que corresponda a adxudicación decidirá discrecionalmente sobre as solicitudes que implican a segregación das parcelas na súa configuración actual no parcelario correspondente, 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, só se autorizará a constitución de dereito de superficie sobre 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 Órgano de Dirección de Xestur, S.A., ao seu prudente arbitrio.

Para o caso que se presenten solicitudes de dereito de superficie sobre parcelas en parques empresariais nos que sexa necesario executar obras de urbanización, o Órgano de Dirección de Xestión do Solo de Galicia-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 nas que os

custos de urbanización impliquen unha carga económica para a Xestur, S.A. que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico-financeiro.

- b) Memoria Xustificativa da actividade a desenvolver e das necesidades específicas de solo da mesma, así como das circunstancias concorrentes que xustifiquen a declaración do proxecto que se pretende implantar como "*proxecto empresarial singular*", de conformidade cos criterios que se especifican no punto 6 destas Bases.

6. CRITERIOS PARA A ADXUDICACIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE: DECLARACIÓN DE PROXECTO EMPRESARIAL SINGULAR

6.1.- A adxudicación do dereito de superficie solicitado corresponderalle ao Órgano de Dirección de Xestur, S.A., Para que proceda esta adxudicación, será necesario que o proxecto empresarial que pretende implantar o solicitante na parcela/s que se solicitan sexa declarado "*proxecto empresarial singular*". Esta declaración correspóndelle, igualmente, ao Órgano de Dirección de Xestur, que resolverá sobre a solicitude presentada, tendo en conta os criterios que se indican a continuación, e sen perxuízo da previa autorización do Consello da Xunta de Galicia cando sexa necesario por razón do valor dos terreos

6.2.- 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.

6.3.- 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.

6.4.- De conformidade co establecido no art. 76 Lei 3/2022, de Áreas Empresariais de Galicia, a adxudicación directa de solo para proxectos empresariais singulares deberá ser garantida na forma e prazo que se indique na declaración de proxecto empresarial singular, mediante constitución dunha **garantía do 10% do importe**

do canon máximo correspondente a 5 anualidades. A garantía poderá constituírse en calquera modalidade prevista na lexislación de contratos do sector público. Non obstante, o depósito en concepto de **garantía deberá ser dun 25% do canon máximo correspondente a 5 anualidades**, cando a declaración de proxecto empresarial singular implique algunha das seguintes circunstancias:

- a) A reserva de parcelas futuras comprendidas en ámbitos de solo pendentes de adquirir polas persoas promotoras.
- b) A aprobación ou modificación da ordenación urbanística ou do proxecto de urbanización da actuación.
- c) A execución de obras de urbanización.

Nos supostos a que se refiren as alíneas a) e b), o depósito en concepto de garantía poderá establecerse de maneira progresiva en función do avance das actuacións necesarias para alcanzar o resultado previsto, sen que o importe total das cantidades que teñan que ser depositadas poida superar o indicado 25% do do canon máximo correspondente a 5 anualidades.

O importe da garantía será devolto nos seguintes casos:

- Cando se outorgue a escritura pública de constitución do dereito de superficie.
- Cando a actuación prevista para a parcela obxecto da adxudicación directa o da reserva non puidese ser completada polas persoas promotoras por causas alleas á súa vontade.

A garantía perderase cando se desista da solicitude unha vez iniciados polas persoas promotoras os trámites da actuación, xa sexa mediante a adquisición de solo de orixe, xa sexa mediante a aprobación ou modificación da ordenación urbanística ou a execución de obras de urbanización, sen prexuízo das cláusulas pactadas entre as partes no momento da adxudicación ou a reserva da parcela futura.

Non será necesario que o petionario preste a garantía do 5% prevista no apartado II.4 destas bases, no momento da presentación da solicitude, cando se trate de parcelas pendentes de urbanizar e de fixar o prezo de venda, debendo prestar só a garantía na forma prevista neste apartado.

6.5.- Considérase especialmente como criterio para a declaración de **“proxectos empresariais singulares”**, aos efectos de constitución do dereito de superficie que se solicite ou para adquisición da propiedade das mesmas :

- A) Sobre as parcelas do Parque Empresarial de A Sionlla, a aqueles proxectos empresariais que inclúan o desenvolvemento de actividades innovadoras e tecnolóxicas vinculadas ao sector da rehabilitación edificatoria e construción sostible e da biotecnoloxía.

B) Sobre as parcelas do Parque Empresarial de Mos, a aqueles proxectos empresariais que inclúan o desenvolvemento de actividades relacionadas coa automoción.

C) 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.

D) Aqueles proxectos empresariais vinculados ao sector do transporte para a súa localización na Central de Transportes de 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.

Tanto nos casos do sector primario como nos vinculados ao transporte, como regra xeral, os proxectos de negocio poderán optar á adxudicación directa de ata un 25% do solo dispoñible en cada un deses parques empresariais, ben que esa porcentaxe poderá variar nos polígonos en que, pola configuración e tamaño das parcelas, non é posible reunir esa porcentaxe exacta.

6.6.- Para a apreciación das circunstancias antes aludidas para a calificación dun proxecto de negocio como *proxecto empresarial singular*, valorarase especialmente a concorrencia dalgún dos seguintes parámetros no proxecto presentado:

1º) Investimento previsto no proxecto singular superior a 8 millóns de euros.

2º) Previsión de postos de traballo a crear no proxecto empresarial superior a 20 traballadores.

6.7.- O solicitante deberá presentar a seguinte documentación, que incluírá no sobre nº 2 ao que se fai referencia no punto 5.3.2 das presentes bases:

- Memoria na que motivará debidamente o carácter estratéxico da súa actividade ou localización na política económica ou as especiais necesidades de solo da empresa pola actividade desenvolta, así como calquera outra circunstancia que, a xuízo do solicitante, lle confira ao proxecto a implantar a condición de *proxecto empresarial singular*. Asemade, especificará o contido do proxecto empresarial a desenvolver na parcela ou parcelas solicitadas, concretando, 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.

6.8.- Para o caso de que coincidan simultaneamente varias solicitudes sobre as mesmas parcelas ou parte delas, valoraranse especialmente os seguintes criterios de preferencia:

A. Inversión proxectada no emprazamento para o inicio da actividade (sen incluír o prezo do canon nin o prezo da opción de compra). Valorarase a maior inversión coa maior puntuación e as inferiores proporcionalmente á maior puntuación. As inversións propostas deberán ser acordes co prezo de mercado.

B. Xeración de actividades complementarias a outras existentes no Parque Empresarial.

Valorarase, neste aspecto, o interese empresarial para o parque, dando preferencia ás solicitudes que prevexan actividades vinculadas a outras xa instaladas no Parque Empresarial ou que posibiliten a instalación de novas industrias en relación coa actividade de referencia.

C. Incidencia indirecta da actividade proxectada na localidade e a comarca.

Valorarase, neste aspecto, o interese empresarial para a localidade e comarca dando preferencia ás solicitudes que prevexan actividades vinculadas a outras xa instaladas na mesma localidade na que se sitúa o Parque Empresarial, ou que posibiliten a instalación de novas industrias en relación coa actividade de referencia.

D. Reubicación de industrias existentes en núcleos de poboación.

En particular, valorarase que a industria deba desprazarse do núcleo de poboación do municipio, por razón de incompatibilidade da actividade que realiza coa normativa urbanística que resulte de aplicación no mesmo, ou por razón do seu carácter de actividade molesta, insalubre, nociva ou perigosa. O solicitante deberá presentar xustificante acreditativo da necesidade de desprazamento, (informe do Concello, informe urbanístico, expediente sancionador, etc)

6.9.- O Órgano de Dirección de Xestur, S.A. poderá rexeitar motivadamente, ao seu prudente arbitrio, aquelas solicitudes que impliquen un posible perxuízo ou devaluación para o resto das parcelas do parque empresarial, xa sexa por razóns urbanísticas ou por razóns de conveniencia ou oportunidade en relación coa propia estratexia de Xestur, S.A., tanto no aspecto comercial como de xestión do parque empresarial de que se trate.

Asemade, para o caso que se presenten solicitudes de dereito de superficie de parcelas en parques empresariais nos que sexa necesario executar obras de urbanización, o Órgano de Dirección 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 dereito de superficie nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para Xestur que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico- financeiro.

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

6.11.- 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.

6.12.- Para os efectos do previsto no texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de política industrial, aprobado polo decreto lexislativo 1/2015, do 12 de febreiro, ou norma que o substitúa, poderán ser considerados proxectos industriais estratéxicos aquelas propostas de investimento para a implantación ou a ampliación dunha ou de varias instalacións industriais que teñan como resultado previsible unha expansión significativa do tecido industrial galego ou a consolidación deste, sempre que supoñan un volume de investimento mínimo de vinte millóns de euros, supoñan un nivel de mantemento e creación de emprego superior a cen postos de traballo directos ou impliquen unha especial necesidade de solo pola actividade que se vai desenvolver que non poida ser atendida coa oferta existente.

7.- CONDICIÓNES ESPECIAIS DE ADXUDICACIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE A FAVOR DE EMPRESARIOS INTEGRADOS EN CLÚSTERS, AGRUPACIÓNS OU



ASOCIACIÓNS DE EMPRESARIOS QUE SE ESTIMEN DE ESPECIAL INTERÉS PARA O PARQUE EMPRESARIAL OU PARA A COMARCA NO QUE O MESMO SE UBICA.

Cando o dereito de superficie sexa solicitado por varios empresarios integrados nun clúster, asociación ou agrupación de empresarios, e estes presenten un proxecto empresarial que se estime de especial interese para o parque empresarial ou para a comarca en que este se ubique, seranlle de aplicación ao dereito de superficie que, de selo caso, se adxudique, as seguintes condicións especiais:

1.- A solicitude deberá ser presentada por un grupo de varios empresarios, e deberán acreditar a súa pertenza a un clúster, asociación ou agrupación de empresarios.

2.- Os solicitantes deberán aportar un informe emitido polos órganos de dirección ou coordinación do clúster, asociación ou grupo de empresarios ao que pertencen, no que se xustifique o interese do proxecto presentado para o parque empresarial ou para a comarca en que o mesmo se ubique, ou para un determinado sector produtivo. Ademais, o proxecto presentado polos solicitantes deberá ser cualificado Órgano de Dirección de Xestur, S.A. como "proxecto empresarial singular", de conformidade co previsto no apartado I.6 do presente prego de bases, si ben tendo en conta as especiais condicións para os proxectos presentados por grupos de empresarios integrados en clústers, asociacións ou agrupacións de empresarios, que se especifican nos apartados seguintes. Aos efectos de declaración de "proxecto empresarial singular", o informe emitido polos órganos de dirección ou coordinación do clúster, agrupación ou asociación de empresarios, ao que antes se fixo referencia, non terá carácter vinculante para Xestur, valorándose como un criterio máis dos previstos nas presentes bases para estimar a procedencia da precitada declaración de "proxecto empresarial singular".

En todo caso, o Órgano de Dirección de Xestur decidirá discrecionalmente sobre a concesión deste dereito de superficie, tendo en conta para a concesión ou denegación do mesmo, ademais das circunstancias anteriores, razóns de conveniencia e oportunidade, dentro da propia estratexia de Xestur, tanto no aspecto comercial como de xestión do parque de que se trate.

3.- O dereito de superficie solicitado poderá revestir, entre outras, as seguintes modalidades:

- a) Constitución dun **único dereito de superficie** sobre a parcela ou parcelas de que se trate **en favor dunha persoa xurídica que os solicitantes constitúan** para tal fin.
- b) Constitución dun **único dereito de superficie** sobre a parcela ou parcelas de que se trate **a favor de varias persoas físicas ou xurídicas**, que formarán **unha sola comunidade de bens ou dereitos**, e que responderán



solidariamente fronte a Xestur dos dereitos e obrigas derivados do dereito de superficie constituído. Neste caso, si se exercitara o dereito de opción de compra previsto nas presentes bases, este deberá ser exercitado por todos ou algúns dos superficiarios sobre a totalidade da parcela ou parcelas, salvo que Xestur autorizase expresamente e por escrito a división ou segregación da parcela ou parcelas, a fin de que cada un dos superficiarios, ou algún ou algúns deles poidan exercer o dereito de opción de compra sobre a parcela ou parcelas resultantes da división.

- c) Constitución de **varios dereitos de superficie separados** que recaerán **sobre cada unha das parcelas** solicitadas e **a favor de persoas físicas ou xurídicas distintas**. Tamén se poderá constituír un dereito de superficie a favor de varias persoas físicas ou xurídicas sobre unha sola parcela, con autorización expresa para que os superficiarios procedan á construción dunha edificación sobre a devandita parcela e á posterior **división da mesma en réxime de propiedade horizontal ou división horizontal tumbada**, dando lugar a fincas rexistras independentes.

Nos casos anteriores terase en conta para a adxudicación do dereito de superficie o proxecto empresarial conxunto presentado por tódolos solicitantes aos efectos da cualificación do mesmo como "proxecto empresarial singular", xa por ser un proxecto empresarial conxunto que promoven os solicitantes individuais das distintas parcelas ou elementos privativos das mesmas, ou ben por ter os distintos proxectos presentados para cada unha das parcelas ou elementos privativos unha interrelación entre si, ou por crear sinerxias recíprocas entre os mesmos, de xeito que merezan ser valorados tódolos proxectos en conxunto.

Nos supostos anteriores, os superficiarios, ademais das obrigas que se derivan, con carácter xeral, do presente prego de bases, quedarán obrigados a respectar o proxecto empresarial presentado polo grupo de empresarios que solicita a constitución do dereito de superficie, por un prazo mínimo de **SEIS ANOS**. Para o caso de incumprir esta obriga, Xestur poderá denegar, ao superficiario incumpridor, o exercicio da opción de compra dimanante do dereito de superficie, ademais de constituír causa de resolución do devandito dereito de superficie, podendo ser tal resolución instada por Xestur. En caso de resolución, aplicarase o previsto nos apartados II.6 e II.7 do presente prego, no relativo ás penalizacións en caso de incumprimento.

Para o caso de que se autorizase aos peticionarios a posterior división dunha parcela en **réxime de propiedade horizontal ou división horizontal tumbada**, Xestur obrigarase, en tal caso, a prestar consentimento para a modificación do dereito de superficie constituído sobre a totalidade da parcela orixinaria, a fin de que o devandito dereito de superficie se divida entre as fincas rexistras resultantes da división horizontal ou división

horizontal tumbada, polo que se constituirá un dereito de superficie separado sobre cada unha destas fincas do que será titular o superficiario correspondente, que levará aparellado un dereito de superficie sobre a parte proporcional que lle corresponda a cada unha das fincas privativas sobre os elementos comúns da división horizontal ou división horizontal tumbada. Nesta modalidade, mentras non se formalice a división horizontal ou división horizontal tumbada, os titulares do dereito de superficie responderán solidariamente das obrigas dimanantes do mesmo. Unha vez operada a división antes citada o dereito de opción de compra que, no seu caso, se exercite, ou a reversión do edificado, terán lugar sobre os inmobles resultantes da división citada.

Nos supostos previstos no apartado c) anterior, nos que concorren varios solicitantes de diferentes dereitos de superficie pero cun proxecto empresarial común, unha vez que este sexa declarado "proxecto empresarial singular", calquera dos solicitantes, antes de que se constitúa o dereito de superficie, poderá adquirir en propiedade a parcela ou, no caso de división horizontal tumbada, o solo do elemento privativo sobre o que tiña solicitado o dereito de superficie. En tal caso, o prezo de venda da parcela será o vixente nese momento para a parcela de que se trate nos cadros de venda de Xestur, S.A.. Cando se trate dunha división horizontal tumbada o prezo de venda do solo do elemento privativo de que se trate será fixado polo Órgano de Dirección de Xestur. Non caberá esta posibilidade nos supostos de división horizontal común, nos que se divida un edificio en diferentes pisos ou locais.

4.- Os superficiarios poderán exercitar o dereito de opción de compra con suxeición ás regras previstas no apartado II.8 das presentes bases.

5.- Agás as condicións especiais previstas neste apartado I.7, ao dereito de superficie constituído conforme ao devandito apartado seranlle de aplicación as condicións previstas con carácter xeral no presente prego de bases.

8.- DEREITO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE CONVENCIONAL PARA A CONSTITUCIÓN DUN DEREITO REAL DE SUPERFICIE A FAVOR DOS DONOS OU SUPERFICIARIOS DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL LINDEIRAS CON PARCELAS PROPIEDAD DE XESTUR.

Os donos ou superficiarios de parcelas de solo empresarial lindeiras con parcelas propiedade de Xestur, S.A. poderán solicitar á dita entidade a concesión dunha preferencia ao seu favor para a constitución dun dereito real de superficie sobre a parcelas propiedade de Xestur que lindan coas súas, 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, caso de serlle concedido, outorgaralle ao seu titular a preferencia para adquirir un dereito real de superficie sobre a/s parcela/as propiedade de Xestur que linden coa súa, polo mesmo prezo e condicións ofertados por un terceiro para o devandito dereito de superficie.

Asemade, o petionario poderá solicitar esta preferencia non só para a constitución dun dereito real de superficie senón tamén para a adquisición da propiedade da parcela. En caso de serlle concedidas ambas modalidades de preferencia, deberá exercitar o seu dereito de preferencia na mesma modalidade solicitada por un terceiro.

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

Para o caso de concederse este dereito, Xestur virá obrigado a notificar ao titular do mesmo a oferta efectuada por un terceiro e os termos da mesma, dándolle un prazo de 30 días naturais para exercitar o devandito dereito de adquisición preferente. A formalización da escritura correspondente deberá efectuarse no prazo de 30 días máis a partir da comunicación ao interesado da aprobación do seu dereito de preferencia.

Tamén poderá o titular do dereito de preferencia antes referido exercitalo durante o prazo de vixencia do devandito dereito, sen necesidade de oferta dun terceiro. Para que isto teña lugar será necesario que as partes fixasen no documento de concesión do dereito de preferencia o prezo do canon do dereito de superficie para este caso.

Se o titular da preferencia exercitara a mesma, quedará suxeito as obrigas e condicións xerais aprobadas polo Órgano de Dirección de Xestur para a venda de parcelas en parques empresariais da entidade, ou para a constitución de dereitos de superficie sobre as mesmas, segundo corresponda. En consecuencia, para o caso de exercitar o dereito de preferencia para a constitución dun dereito real de superficie, o solicitante deberá presentar un proxecto empresarial que reúna os requisitos para ser declarado como "proxecto empresarial singular" polo Órgano de Dirección de Xestur, conforme ao previsto nas bases xerais de Xestur reguladoras da concesión de dereito de superficie, salvo que a parcela colindante da que é titular, como dono ou superficiario, lle fora adxudicada directamente por sido declarado "proxecto empresarial singular" o proxecto empresarial a implantar na mesma, e sempre que o devandito proxecto empresarial manteña a súa actividade, e o solicitante xustifique a necesidade de ampliación do mesmo.

A concesión do dereito de adquisición preferente, nas modalidades antes indicadas, 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 adquirirla. A estes efectos, considerarase que teñen maior preferencia que o titular deste dereito de adquisición preferente, os seguintes supostos de adjudicación directa contemplados nas bases de alleamento de Xestur, S.A.:
 - a) Adjudicacións 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 adjudicatario destas.
 - b) Implantación dun proxecto empresarial singular
Para o caso de que se adjudique 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 xuro legal do diñeiro durante o tempo de duración do precitado dereito.
- Non se poderán conceder este dereito de adquisición preferente durante a tramitación dun concurso público de alleamento de parcelas.
- En todo caso, o Órgano de Dirección de Xestur 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 de Xestur, 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 do prezo da mesma 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.

II.- CONDICIONS AS QUE QUEDARÁ SOMETIDO O CONTRATO POLO QUE SE CONSTITUE O DEREITO DE SUPERFICIE

1. FORMALIZACION DO CONTRATO E ELEVACION A PUBLICO

O outorgamento da escritura pública realizarase na data e Notaría que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. designe, e comunicáraselle ó superficiario cunha antelación suficiente. As parcelas obxecto do dereito de superficie serán inscritas no Rexistro da Propiedade correspondente, ou a súa titularidade e situación rexistral modificadas en consecuencia con cargo ó adxudicatario dos impostos, taxas ou cánones, ou dereitos económicos que se deriven da actuación rexistral realizada.

2. PRAZO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

O prazo de vixencia do dereito de superficie será de 30 anos. Ó finalizar este prazo, Xestión do Solo de Galicia - 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.

Para a concesión das prorrogas Xestur,S.A. valorará as vantaxes que para os intereses do desenvolvemento do parque supuxo a constitución do dereito de superficie, e as que supón o seu mantemento (fomento do emprego inversión, recursos indirectos, consecuencias do cesamento da actividade, etc.), así como o adecuado e continuo pago do canon por parte do superficiario, as novas posibilidades ou necesidades de uso da parcela, os prezos do mercado e demanda de solo, a adecuación da renda ós prezos de mercado, as inversións complementarias realizadas durante a vixencia do dereito de superficie, o estado de conservación e mantemento das construcións e instalacións e, en xeral, cantas circunstancias sexan valorables. En todo caso, a prórroga faculta a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. para revisar ou recalcular o prezo do canon.

Non caben prórrogas por riba do prazo máximo sinalado (60 anos). Non se autorizarán novacións contractuais, modificacións, cesións, nin ningunha outra actuación que supoña unha ampliación do prazo referido.

3. CONSECUENCIAS DERIVADAS DA FINALIZACIÓN DO PERIODO 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, revertirá en Xestión do Solo de Galicia - 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 Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sen necesidade de requirimento ou outra condición.

As citadas edificacións entregaranse a Xestión do Solo de Galicia - 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, Xestión do Solo de Galicia - 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.

4. FORMA DE PAGO

Como contraprestación económica pola constitución do dereito de superficie por parte de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., o superficiario obrígase a aboar un canon anual na contía que se indica a continuación, e que haberá de ser aboado na súa parte proporcional mensualmente.

- Regras para o cálculo do canon a pagar:

- O canon a pagar calcularase conforme ás seguintes regras:
 - Dous primeiros anos ao 1,5% do prezo de venda da parcela.
 - Para os dous seguintes anos ao 2,5% do prezo de venda da parcela.
 - Para os seguintes un 3,5% do prezo de venda da parcela.

- O primeiro ano poderá ser de carencia, se así se solicita. O importe do canon correspondente ao período de carencia, será aboado polo superficiario nos cinco anos seguintes, de conformidade coas regras antes sinaladas

O prazo de **TRES MESES** para formalizar a escritura de constitución do dereito de superficie das parcelas e pagar o canon, poderá ser prorrogado por acordo da Comisión Executiva Permanente de Xestur, S.A., a petición do solicitante, 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.

- O prezo do canon calcularase sobre o prezo de venda da parcela, sen ter en conta as posibles bonificacións no prezo que, de selo caso, tivera establecida Xestur, S.A. para a mencionada parcela

- Ao prezo do canon engadiranse os impostos ou taxas municipais sobre a constitución ou transmisión do dereito, os gastos e/ou cuotas das entidades de conservación que serán asumidos directamente polo superficiario, con independencia de quen sexa o suxeito pasivo dos mesmos.

- O canon mensual pagarase durante os CINCO primeiros días de cada mes.

- O canon incrementarase anualmente, unha vez transcorrido un ano dende a data de formalización da escritura pública do dereito de superficie, mediante a aplicación do último Índice de Prezos ó Consumo (IPC), publicado na páxina web do Instituto Nacional de Estatística, ou concepto que o substitúa. Esta actualización conforme ao último IPC aplicarase sobre o prezo de venda da parcela, e sobre este prezo de venda así actualizado aplicarase o canon correspondente. Nas sucesivas actualizacións do prezo da parcela aplicaranse o IPC anual de xeito acumulativo, repercutindo o último IPC sobre o anterior prezo da parcela actualizado na forma antes indicada.

- Consecuencias da falta de pago do canon:

A falta de pago do canon durante tres mensualidades consecutivas devengará a favor de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sen necesidade de requirimento por parte desta, un interese bancario fixo de 12 puntos porcentuais por cada día de retraso.

Así mesmo, o pago do canon e das súas respectivas actualizacións estará sometido a **condición resolutoria expresa**, de modo que a falta de aboamento do canon antes indicado facultará a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. para resolver o dereito de superficie constituído. Unha vez resolto o dereito de superficie por esta causa, e sen prexuízo da reclamación ó superficiario do resto de danos e prexuízos

causados, revertirá a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. a totalidade do edificado ata ese momento, sen dereito do superficiario a indemnización algunha.

5. OBRIGAS DOS ADXUDICATARIOS DO DEREITO DE SUPERFICIE

Os adxudicatarios do dereito de superficie, ademais das obrigas referidas anteriormente, terán as seguintes obrigas:

1. O superficiario **obrigase 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 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 comunicación previa de inicio de actividade ou documento que substitúa á mesma de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.

O superficiario deberá xustificar, cando sexa requerido para elo por Xestur, S.A., a efectividade ou firmeza da licenza de actividade ou do título habilitante de que se trate, sen que baste a mera presentación en Xestur da comunicación previa de inicio da actividade. Asemade, o superficiario deberá desenvolver efectivamente na parcela a actividade obxecto do título habilitante da mesma, salvo imposibilidade acreditada.

O prazo antes indicado para concluír a edificación e obter licenza de actividade poderá ser prorrogado por causas debidamente xustificadas, en especial, cando se acredite a incidencia da pandemia derivada da COVID 19 no cumprimento destas obrigas.

Este prazo non será prorrogable no caso de transmisión do dereito de superficie sobre a parcela, por causa unicamente da devandita transmisión, computándose o referido prazo dende a data de formalización da escritura de constitución do 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 superficiario 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.

O superficiario, ou os que traian causa de este, deberán **manter a mesma actividade prevista no proxecto empresarial singular** que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie **durante a vixencia do mesmo**, salvo autorización expresa de Xestur, S.A. para cambiar o devandito uso. Este uso farase constar na escritura de constitución do dereito de superficie. Para a autorización do cambio de actividade deberá presentar un proxecto empresarial que mereza a cualificación de "*proxecto empresarial singular*" conforme ao previsto nas presentes bases, ou naquelas que estean vixentes no momento de solicitar o cambio de actividade.

2. 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, será de cargo do superficiario o pago do IBI que corresponda, tanto polo edificado como polo solo obxecto do dereito de superficie.

3. 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.
4. 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.
5. O superficiario 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. O superficiario 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. 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 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 constitución do dereito de superficie especificarase a potencia asignada a dita parcela de acordo co proxecto de electrificación.

7. 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 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.

8. 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 Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.

9. 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.

Xestión do Solo de Galicia - 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 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.

10. 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, 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. Comunicar a Xestión do Solo de Galicia - 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 obrigue a subrogar nos referidos dereitos e obrigas aos posteriores superficiarios.
12. Cumprir todas e cada unha das condicións voluntariamente asumidas na formulación da proposición en relación coa inversión e actividade proxectadas.
13. Pago dos impostos relativos á parcela e edificación: ICIO, IBI, Lixo e calquera outro imposto municipal que resulte de aplicación.
14. Edificar de conformidade coa lexislación de Ordenación Territorial e Urbanística, así como co pactado co superficiante.
15. Permitir a Xestión do Solo de Galicia - 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.
16. 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.
17. Será por conta do superficiario o aboamento dos subministros de auga, gas, 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.
18. O superficiario será o titular da actividade que nas parcelas se desenvolva, 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.

6. PENALIZACIONES 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 nos prazos previstos no apartado 5.1** das presentes bases, así como de **incumprimento da obriga de manter o uso previsto** no proxecto empresarial singular que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie, tal como se dispón no apartado antes citado, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá optar por **resolver o dereito de superficie ou esixir ó superficiario unha indemnización equivalente ó importe de 5 anualidades do canon** fixado como contraprestación, aplicando para este cálculo a contía máxima do devandito canon. Esta facultade de resolución terá o carácter de **condición resolutoria expresa**, de modo que no caso de exercitarse, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. recuperará a parcela libre de cargas e sen que o superficiario ou quen es traian causa de este teñan dereito a indemnización algunha. Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. conservará a facultade de resolver se unha vez satisfeita dita indemnización, o superficiario continuase durante dous anos máis sen cumprir as obrigas antes referidas.

Ademais, cando o superficiario, ou os que traian causa de este, incumpriran as obrigas antes indicadas, Xestur poderá denegar aos mesmos o exercicio do dereito de opción de compra previsto no apartado 8 das presentes bases.

2. En caso de incumprimento das restantes obrigas previstas no apartado 5, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá esixir ó superficiario unha indemnización equivalente ó importe de 1 anualidade do canon fixado como contraprestación.

Ditas penalizacións serán debidamente incorporadas no documento polo cal se formalice a constitución do dereito de superficie sobre a/s parcela/s, e non substituirán, en modo algún, a indemnización polos danos e prexuízos causados, podendo ser esixidas sen necesidade de solicitar a resolución do contrato.

7. CAUSAS DE RESOLUCION E EXTINCION DE CONTRATO

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 Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.
- A declaración de concurso ou a declaración de insolvencia do superficiario en calquera outro procedemento.
- O mutuo acordo entre Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. e o superficiario.

- A utilización da parcela para fins non permitidos urbanísticamente na mesma.
- A cesión do contrato ou aluguer total ou parcial non autorizado por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.
- O impedimento reiterado de entrada dos técnicos de Xestión do Solo de Galicia - 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, atendendo a criterios de oportunidade ou aproveitamento do edificado, por algunha das seguintes alternativas:

- a) Esixir ao superficiario a demolición do edificado deixando a parcela no seu estado orixinario cando concorran os seguintes supostos:
- Se a edificación non reportase ningunha utilidade a Xestur.
 - Se as obras executadas non contasen coas correspondentes licenzas ou permisos, ou non se adaptaran ás condicións establecidas na licenza ou permiso.
 - Se as obras careceran de toda utilidade para o fin a que se destina a parcela segundo as ordenanzas reguladoras do parque.

Para o caso de que o comprador non deixase a parcela no seu estado orixinario, unha vez requirido para elo por Xestur, esta poderá executar esta obriga subsidiariamente, a costa do superficiario, practicando, no seu caso, as correspondente liquidación tendo en conta as indemnizacións e as penalizacións procedentes.

- b) A reversión das construcións e instalacións nos termos establecidos no apartado II.3.

8. PACTO DE OPCION DE COMPRA. ADQUISICION 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. Neste caso descontarase do prezo de venda o 40% das cantidades pagadas en concepto de canon.
- 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.
- c) Se o superficiario comprase a parcela por mutuo acordo con Xestur, SA. despois do décimo ano, non se lle aplicarán bonificacións nin se lle descontarán as cantidades pagadas en concepto de canon.

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 III** das presentes bases.

Para o caso de que o superficiario non tivera cumprido a obriga de implantar e manter o proxecto empresarial para o que se lle foi adxudicado o dereito de superficie, os órganos de dirección de Xestur poderán denegarlle o exercicio da opción de compra, ou ben impoñerlle condicionantes concretos como comprador da parcela, a fin de que queden garantidas as obrigas de edificar e implantar actividade.

-O superficiario que exercite o dereito de opción de compra, deberá manter a actividade prevista no proxecto empresarial singular que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie, durante o prazo previsto no devandito

proxecto empresarial e, como mínimo, durante **10 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 imposto da plusvalía de terreos, que será por conta do cedente.

9. TRANSMISION DO DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario poderá ceder ou traspasar os dereitos e obrigas dimanantes dos contratos só coa autorización previa á transmisión -que se realizará en escritura pública-, de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. Para a concesión de tal autorización, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. atenderá ás seguintes condicións:

- Non caberán autorizacións de cesións nos dous primeiros anos do contrato.
- En ningún caso a cesión do dereito suporá incremento do prazo máximo da concesión (inicial máis prorrogado) previsto no presente prego.
- Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. terá dereito ó 10% no prezo de transmisión que figure na escritura pública.
- 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.

10. 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 Xestión do Solo de Galicia - 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.

11. GASTOS E IMPOSTOS

Tódolos gastos de notaría, impostos ,arbitrios, licenzas, autorizacións e tributos de calquera clase ou natureza do Estado, Comunidade Autónoma ou Municipio,e de calquera outro concepto análogo que se derive da constitución do dereito de superficie e da escritura pública, serán de conta e cargo do adxudicatario, sexa cal fose o suxeito pasivo das mesmas, quedando Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. facultado para condicionar o outorgamento da escritura pública ó depósito por parte do adxudicatario das cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.



ANEXO I
CADRO DE SUPERFICIES E PREZOS DAS PARCELAS



ANEXO II
FOLLA DE SOLICITUDE



ANEXO III
OBRIGAS ÁS QUE QUEDARÁ SUXEITO O SUPERFICIARIO EN CASO DE EXERCICIO
DA OPCIÓN DE COMPRA, COMO COMPRADOR DA PARCELA

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 empresarial/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 transmítente, 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, corno 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 obrigue 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 endebadas 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 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 foi vendida a parcela ao primeiro comprador.

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 exercer 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. obrígase 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.



Dilixencia: Para facer constar que as presentes bases de adxudicación de dereito de superficie foron aprobadas polo Consello de Administración de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. na súa sesión de 08.02.2023, e publicadas na páxina web da sociedade en data 24.05.2023, surtindo efectos a partir do día seguinte a esta última data, podendo presentarse ofertas a partir das 09:00 horas do día 25.05.2023, de conformidade co acordado pola Comisión Executiva de Xestur, S.A. en data 23.05.2023.

Documento asinado electrónicamente da data que figura na firma dixital.

O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González