XESTUR

galicia

BASES DE ALLEAMENTO QUE REXIRÁN NA VENDA CON PREZOS BONIFICADOS DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL PROPIEDADE DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.,

INDICE

I.- CONDICIONS XERAIS

1.- OBXECTO DA LICITACION
2.- PUBLICIDADE DA OFERTA PUBLICA DE VENDA DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL
3.- NORMATIVA APLICABLE

II.- PROCEDEMENTO DE CONCURSO

1.- CONDICIONS PARA SER ADMITIDO A CONCURSO
2.- REGRAS ESPECIAIS
2.1.- Regras especiais para os casos en que o solicitante xa sexa titular doutras parcelas no mesmo parque empresarial e non tiveran edificado as mesmas
2.2.- Regras especiais para as solicitudes de parcelas destinadas á construción de edificacións para o aluguer destas a terceiros
2.3.- Solicitudes de parcelas para actividades compatibles cos usos de solo rústico ou para actividades complementarias das puramente industriais, empresariais ou comerciais
3.- PREZO
4.- FIANZA
5.- PRESENTACION DE OFERTAS
6.- APERTURA DE OFERTAS
7.- ADXUDICACIÓN
7.1.- Criterios xerais de adxudicación
7.2.- Criterios de preferencia
8.- FORMA DE PAGO
9.- OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIAS E GARANTIAS PARA O SEU CUMPRIMENTO
A) Obrigas do comprador
B) Garantías para o cumprimento das obrigas do comprador

III.- DEREITO DE SUPERFICIE E ADXUDICACION DIRECTA DE PARCELAS QUE QUEDEN DESERTAS NO CONCURSO DE ALLEAMENTO

IV.- SUPOSTOS EXCEPCIONAIS DE ADXUDICACION DIRECTA

1.- SUPOSTOS DE ADXUDICACION DIRECTA
2.- PROXECTOS EMPRESARIAIS SINGULARES
3.- DEREITO DE ADQUISICION PREFERENTE CONVENCIONAL A FAVOR DOS DONOS DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL LINDEIRAS CON PARCELAS PROPIEDADE DE XESTUR
4.- OBRIGAS DO ADQUIRENTE NOS CASOS DE PARCELAS ADXUDICADAS MEDIANTE ADXUDICACION DIRECTA

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Angel Rodríguez González

XESTUR

galicia

I.- CONDICIÓNS XERAIS

1.- OBXECTO DA LICITACIÓN

- As parcelas obxecto da presente licitación son as que se inclúen no cadro de prezos mínimos, que se incorpora ás presentes bases como **ANEXO II**. **Estes prezos inclúen unha bonificación na contía que se establece nestas bases**, como incentivo para o acceso de solo empresarial do que Xestur, S.A. é titular, co fin de promover a implantación de actividade no mesmo, de conformidade co establecido no art. 14 da Lei 5/2017, do 19 de outubro de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, conforme ao cal a sociedade Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá aprobar programas de incentivos para o acceso ao solo da súa titularidade, incluíndo bonificacións no prezo de venda, adxudicación en dereito de superficie con opción de compra ou dereitos de adquisición preferente a favor das persoas titulares das parcelas líndante que permitan a consolidación dunha implantación empresarial xa existente. Estes programas deberán respectar os límites establecidos pola lexislación mercantil, debendo quedar garantida a viabilidade económica da sociedade.

- Dado que a autorización para licitar as parcelas obxecto do concurso contén unhas **bonificacións nos prezos de venda**, así como un límite para a venda nos referidos prezos bonificados, a presente licitación terá como límite unha superficie de solo vendido de 500.000 m^2, salvo que o Consello de Administración acorde ampliar dito límite. En consecuencia, a presente licitación quedará sen efecto cando se supere o límite antes indicado. En tal caso, si unha vez presentadas as ofertas de compra, se comprobase que se superou o límite antes indicado, os órganos de dirección de Xestur poderán limitar o concurso ás parcelas que se atopen dentro do citado límite. Ademais, os prezos bonificados terán unha vixencia limitada no tempo, ata o 30 de novembro de 2019, aplicándose a bonificación ás solicitudes de adxudicación presentadas antes desa data, a partir da cal rexerán os prezos anteriores a este concurso.

- Para o caso que se presenten solicitudes de compra de parcelas en parques empresariais nos que sexa necesario executar obras de urbanización, o Consello de Administración 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 custo económico das mesmas, podendo rexeitar aquelas solicitudes de compra nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para Xestur, S.A. que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico-financeiro.

- A venda das parcelas antes referidas ten o carácter de venda con publicidade, aberta e incondicional, que se adxudicará á oferta máis vantaxosa, de conformidade co previsto nos criterios de preferencia incluídos nas presentes bases.

- Poderá solicitarse a compra de parcelas tal como están configuradas no parcelario correspondente, ou ben parcelas cunha superficie e configuración diferente, que puideran resultar, no seu caso, da segregación das parcelas previstas na parcelación.

- No caso de que a solicitude de compra da parcela ou parcelas, implique a segregación doutra parcela, o órgano de dirección da sociedade decidirá discrecionalmente sobre as solicitudes, 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

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Angel Rodriguez González

trate. En todo caso, só se autorizarán vendas de parcelas que implican segregación ou división, cando a parcela ou parcelas resultantes, 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.

2.- PUBLICIDADE DA OFERTA PÚBLICA DE VENDA DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL

O concurso de venda de parcelas anunciarase, cando menos, nun dos xornais de maior difusión da Comunidade Autónoma. Neste anuncio indicarase que as bases do concurso, prezo e demais condicións de venda, se publicarán na páxina web da sociedade por un prazo mínimo de un mes, durante o cal se admitirán ofertas dos licitadores.

3.- NORMATIVA APLICABLE

O presente concurso rexerase polo previsto neste prego de bases, sendo de aplicación, con carácter supletorio, a restante normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa aplicable.

En especial, será de aplicación o previsto nos artigos 14 a 18 da Lei 5/2017, de 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, no relativo ás normas de acceso ao solo empresarial que resulten de aplicación.

II.- PROCEDEMENTO DE CONCURSO

1.- CONDICIÓNS PARA SER ADMITIDO A CONCURSO

Poderá tomar parte no concurso calquera persoa física ou xurídica. A solicitude para concursar, segundo modelo **ANEXO I** deste prego de bases, que deberá acompañar á oferta, incluirá, ademais da documentación que se sinala na devandita solicitude do Anexo I, a seguinte:

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 Rexistro 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 cunha porcentaxe no capital social superior ó 51%. Asemade, poderase formalizar a compravenda a nome dunha sociedade patrimonial ou inversora, sempre que ésta acredite a súa relación coa entidade solicitante, que deberá incluír a cesión a esta do uso do inmoble 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. En tódolos casos, copia da alta no IAE, se procedese.
4. Dirección a efectos de notificación.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

5. Deberá presentar, no seu caso, acreditación de haber solicitado calquera axuda ante o IGAPE o calquera outro organismo.
6. Memoria sobre o proxecto empresarial que o solicitante pretende implantar na parcela, especificando de xeito concreto a actividade á que pretende desenvolver na mesma. Se o solicitante é unha sociedade mercantil, na memoria deberase xustificar a idoneidade do obxecto social da entidade solicitante, conforme aos estatutos sociais, para o desenvolvemento da actividade que se pretende implantar. A memoria deberá de incluír un análise do proxecto empresarial a implantar no que se indique o investimento a realizar e a creación de postos de traballo directos nun período máximo de 3 anos tras a edificación da parcela. Se deberá aportar un plan de etapas vinculante para o empresario no que se detalle a execución dentro dos prazos previstos no proxecto empresarial. Na memoria deberá incluírse o compromiso do solicitante de manter a actividade que se pretende implantar na parcela por un prazo de CINCO ANOS, como mínimo.
   A Memoria, ademais, deberá xustificar especificamente a necesidade de solo que require a actividade a implantar na parcela/s.
   A solicitude de parcelas deberá ser congruente coa necesidade de solo xustificada na Memoria.
7. Declaración responsable do solicitante na que se especifique, no seu caso, si é titular de parcelas no mesmo parque empresarial no que se solicita a parcela que estiveran pendentes de edificar e de implantar actividade. Para o caso de que aínda non teña concluído o prazo para edificar as devanditas parcelas, o solicitante deberá xustificar adecuadamente as novas necesidades de solo. Asemade, na citada declaración responsable deberá constar que o solicitante non ten participación, xa sexa directa ou a través doutras sociedades, noutras entidades que tiveran adquirido parcelas no mesmo parque e que estean pendentes de edificar e implantar actividade.
8. Para o caso de que na memoria presentada polo solicitante conste que a parcela solicitada pretende destinarse á construción dunha edificación para o aluguer da mesma a terceiros, deberán constar na referida memoria os seguintes extremos:
   - Acreditación de que o obxecto social da entidade solicitante comprende o aluguer de inmobles, ou, no caso de que o solicitante sexa unha persoa física, acreditación da alta no IAE na que conste que a súa actividade está incluída no epígrafe correspondente ao aluguer de inmobles.
   - Xustificación da demanda de aluguer de naves ou outras edificacións no parque empresarial de que se trate, mediante estudos de mercado, informes de asociacións de empresarios ou doutras entidades ou organismos, ou mediante calquera outro medio que se estime oportuno.
   - Prezos de referencia do aluguer (por metro cadrado de edificación) que o solicitante pretende fixar para o aluguer dos inmobles que se proxectan destinar ao aluguer a terceiros.
   - Compromiso de destinar as edificacións ao aluguer a terceiros durante un prazo mínimo de DEZ ANOS, salvo autorización expresa de Xestur, S.A. para a venda dos inmobles ou o cambio de actividade dos mesmos.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

XESTUR

galicia

2.- REGRAS ESPECIAIS

2.1.- REGRAS ESPECIAIS PARA OS CASOS EN QUE O SOLICITANTE XA SEXA TITULAR DOUTRAS PARCELAS NO MESMO PARQUE EMPRESARIAL E NON TIVERAN EDIFICADO AS MESMAS

Naqueles casos en que os solicitantes de parcelas tiveran adquirido con anterioridade outras parcelas no mesmo parque empresarial, ou dereitos de superficie sobre aquelas, e non tiveran edificado ou implantado actividade nas mesmas nos prazos previstos na escritura, o Órgano de Dirección de Xestur desestimará a súa solicitude de adxudicación. Igualmente, será desestimada a súa solicitude no caso de que o solicitante teña participación, xa sexa directa ou a través doutras sociedades, noutras entidades que tiveran adquirido parcelas ou dereitos de superficie no mesmo parque e que se atopen na mesma situación.

Para o caso de que aínda non teñan concluído o prazo para edificar as parcelas adquiridas con anterioridade polo solicitante no mesmo parque, o peticionario deberá xustificar adecuadamente as novas necesidades de solo. No caso de que non acredite suficientemente tales necesidades, o Órgano de Dirección de Xestur, S.A. poderá desestimar a súa solicitude. Asemade, poderase desestimar a súa solicitude si o peticionario ten participación, xa sexa directa ou a través doutras sociedades, noutras entidades que tiveran adquirido parcelas ou dereitos de superficie no mesmo parque e que estean pendentes de edificar e implantar actividade, aínda que non teñan concluído os prazos para elo, salvo que xustifique suficientemente as novas necesidades de solo.

2.2.- REGRAS ESPECIAIS PARA AS SOLICITUDES DE PARCELAS DESTINADAS Á CONSTRUCIÓN DE EDIFICACIÓNS PARA O ALUGUER DESTAS A TERCEIROS

A adxudicación de parcelas destinadas na súa totalidade á construción de edificacións cuxo obxecto sexa o aluguer de ditas edificacións a terceiros só poderá efectuarse mediante concurso público de alleamento, sen que as solicitudes de parcelas destinadas a este fin poidan ser obxecto de adxudicación directa.

Para o caso de que o solicitante teña como proxecto empresarial a implantar na parcela solicitada a edificación de naves ou outras edificacións para o aluguer total ou parcial das mesmas a terceiros, ou, no seu caso, o aluguer dos locais que resulten da división das devanditas naves ou de parte dos mesmos, deberá xustificar adecuadamente os extremos previstos no punto 3A.8 das presentes bases.

Nestes casos, o Órgano de Dirección de Xestur, S.A. poderá rexeitar discrecionalmente estas solicitudes, tendo en conta as seguintes circunstancias:

- A demanda de aluguer de naves ou outras edificacións no parque empresarial
- A dispoñibilidade de parcelas para a venda no parque empresarial
- A titularidade por parte do solicitante doutras parcelas no parque empresarial con edificacións destinadas ao aluguer a terceiros, xa sexa directamente ou a través doutras sociedades
- O prezo de referencia do aluguer que o solicitante pretende fixar para os inmobles que se proxecta destinar a este fin.

En todo caso, si o solicitante fora titular de parcelas con edificacións destinadas ao aluguer a terceiros deberá xustificar que ten alugadas a totalidade das devanditas edificacións ou, no seu caso, a totalidade dos locais en que as mesmas estiveran divididas.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

Cando sobre unha mesma parcela concorra unha solicitude cuxo proxecto empresarial é o aluguer da nave a terceiros e outra ou outras cuxo proxecto empresarial é a implantación dunha actividade propia do solicitante, terá preferencia esta última, aínda que o prezo ofrecido polo solicitante que pretende destinar a nave a aluguer sexa superior.

O adquirente da parcela obrigase a destinar a mesma á construción e aluguer de naves ou outras edificacións a terceiros, conforme ao solicitado polo aquel. En consecuencia, deberá destinar efectivamente as edificacións ao aluguer para as actividades permitidas nas ordenanzas do parque empresarial durante un prazo mínimo de **DEZ ANOS** contados dende o a declaración de obra nova ou certificación final de obra que deberá presentar ante Xestur, S.A., mantendo durante ese prazo a oferta das devanditas edificacións en réxime de aluguer. Para o caso de que o adquirente pretenda destinar estas edificacións a outra actividade antes do transcurso do prazo antes sinalado deberá contar con autorización expresa de Xestur, S.A.

As regras anteriores non serán de aplicación cando se solicite 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 inmoble obxecto da compravenda.

2.3.- SOLICITUDES DE PARCELAS PARA ACTIVIDADES COMPATIBLES COS USOS DE SOLO RÚSTICO OU PARA PARA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DAS PURAMENTE INDUSTRIAIS, EMPRESARIAIS OU COMERCIAIS

O Órgano de Dirección de Xestur, S.A. poderá rexeitar discrecionalmente as solicitudes de adxudicación, cando na parcela solicitada se pretenda a instalación de actividades compatibles cos usos de solo rústico ou cando se pretenda establecer dotacións ou servizos para actividades complementarias das puramente industriais, empresariais ou comerciais.

3.- PREZO

Os prezos que figuran nos cadros que se incorporan como **ANEXO II** ao presente prego de bases, teñen carácter de **prezos mínimos**, de maneira que non se adxudicará ningunha parcela por un prezo inferior. Estes prezos inclúen a bonificación que se indica nas presentes bases.

Estes prezos non inclúen o IVE que corresponda, que será engadido no intre de efectuar a venda.

O importe do alleamento, no momento de asinar o contrato de compravenda, realizarase en concepto de "corpo certo", polo que non caberá reclamación algunha en razón de diferencia de superficie ou posibles variacións de volume edificable, nin como consecuencia das condicións xeolóxicas, topográficas ou outras similares da parcela.

4.- FIANZA

O solicitante deberá facer un depósito do **5%** do importe de saída da parcela (IVE non engadido), 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 resgardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

Se unha vez fallado o Concurso, o licitador 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 licitador resultase adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle o importe da fianza no momento de asinar a escritura pública de compravenda das parcelas adxudicadas.

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

A escritura de compravenda deberá formalizarse no prazo máximo de UN MES dende a notificación da adxudicación.

Nos casos en que estivese pendente unha operación rexistral de división material ou segregación que afecte á parcela ou parcelas adxudicadas, 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, a contar dende a inscrición, para outorgar a escritura pública de venda.

No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública de venda cando fose convocado para elo por Xestur, S.A., perderá 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.

Nos casos en que o adxudicatario acreditara haber solicitado axuda ante o IGAPE o calquera outro organismo, terá o prazo de 3 meses, a contar dende que se lle notifique a adxudicación, para a formalización da escritura pública de venda. No suposto de que non se puidera formalizar nese prazo, por non haber obtido a axuda, por causa non imputable ó adxudicatario procederase previa solicitude deste a devolverlle a fianza depositada. Non obstante, e previa solicitude do adxudicatario, o Órgano de Dirección de Xestur, S.A. poderá prorrogar este prazo cando considere motivadamente que existe causa para iso.

5.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS

As ofertas deberán presentarse en man e rexistrarse no enderezo social de Xestión do Solo de Galicia - 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, 12bis – 1º. CP 15205. A Coruña.
   - Oficina de Lugo: Avda. Ramón Ferreiro, 28 – 1º. CP 27002. Lugo

3.- Unidade Territorial Sur:

   - Oficina de Pontevedra: Pza. Maruja Mallo, 1. CP 36206. Vigo
   - Oficina de Ourense: R/ Valente Docasar, 2. CP 32003. Ourense

Cando as ofertas se remitan por correo deberá xustificarse a data de imposición do envío na oficina de correos e no mesmo día comunicarase a Xestur, S.A. mediante fax (ao número de fax 981 541985), 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 con posterioridade á data límite

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Angel Rodriguez González

fixada para a presentación das ofertas. En todo caso, transcorridos os cinco días seguintes a dita data sen terse recibido a documentación, está tampouco será admitida.

As ofertas presentaranse en sobre pechado, en cuxo exterior expresarase o seguinte:

"Oferta para o Concurso de Venda de parcelas do Parque Empresarial de _____". Asemade no exterior do sobre deberán constar o nome e enderezo do solicitante.

A presentación da solicitude implica a aceptación incondicionada por parte do licitador, do contido deste prego.

6.- APERTURA DE OFERTAS

A apertura das ofertas presentadas realizarase en acto público no día e hora fixados no anuncio, pola Mesa de Contratación ou Comisión de Selección designada ó efecto por parte de Xestur, S.A.

A Comisión de Selección, unha vez valoradas as ofertas presentadas, dará traslado da proposta de adxudicación ao Órgano de Dirección de Xestur, S.A., para que por este se proceda á súa adxudicación.

7.- ADXUDICACIÓN

7.1.- CRITERIOS XERAIS DE ADXUDICACIÓN

A adxudicación do concurso farase a favor da oferta que resulte máis vantaxosa de conformidade cos criterios de adxudicación que se expoñen no presente prego.

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

O Concurso poderá declararse deserto só no caso de que tódalas ofertas presentadas sexan desestimadas.

7.2.- CRITERIOS DE PREFERENCIA

7.2.1.- Regra xeral:

1º.- Prezo: Terá preferencia o concursante que oferte maior prezo.

2º.- En caso de igualdade na puntuación resultante, conforme ao apartado anterior, aplicaranse os seguintes criterios de preferencia, pola orde que se indica:

a.- En primeiro lugar, terá preferencia o solicitante que sexa propietario dunha parcela colindante coa solicitada.

b.- En segundo lugar, terá preferencia o ofertante que sexa dono de parcela ou parcelas no mesmo parque empresarial, que non sexan colindantes coa agora solicitada, e xustifique a necesidade de ampliación dunha industria ou establecemento xa existente no mesmo parque.

3º.- En caso de coincidencia dos criterios anteriores, o solicitante que primeiro presenta a súa solicitude.

7.2.2.- Regra especial para o caso de que concorran varias ofertas de compra sobre a mesma parcela que impliquen a segregación da mesma.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

1º.- En caso de que as parcelas solicitadas, que implican a segregación da finca matriz, teñan a mesma superficie aplicaranse os criterios de preferencia previstos no apartado 5.1 anterior (Corrección de errata: a referencia ao apartado 5.1 debe entenderse ao apartado 7.2.1 anterior. Ver dilixencia de corrección de errata da páxina 24).

2º.- En caso de que as parcelas solicitadas, que implican a segregación da finca matriz, teñan distinta superficie:

- Terá preferencia a solicitude de maior importe total do prezo ofertado, con independencia da superficie solicitada.

A adxudicación dunha parcela ou parcelas que impliquen segregación doutra será unha facultade discrecional do Órgano de Dirección de Xestur, S.A., que terá en conta no seu acordo os criterios previstos no último paragrafo do apartado 1 do presente prego.

En caso de segregación, os impostos, taxas, gastos notariais, rexistrais ou calquera outro gasto que cause a segregación serán a cargo do comprador.

8.- FORMA DE PAGO

8.1.- Se non fose necesario segregar a parcela: Só se admitirá pago ao contado, aboándose o 100% do prezo máis o IVE que corresponda no momento de outorgamento da escritura pública de compravenda que se outorgará no prazo máximo de UN MES a contar dende a notificación da adxudicación.

8.2.- Se fose necesario segregar a parcela: O 30% do prezo máis o IVE correspondente será aboado no prazo de 7 días a contar dende a notificación da adxudicación. O 70% restante máis o IVE correspondente, aboarase no momento do outorgamento da escritura de compravenda, que se formalizará no prazo máximo de UN MES dende que se notifique ao comprador a obtención da licencia de segregación. En caso de que este non acudise á formalización da escritura cando fose convocado para elo, considerarase desistido da adxudicación, perdendo a fianza depositada, así como unha parte do primeiro pago do 30%, na cantidade equivalente aos gastos, taxas e impostos que houbera ocasionado a segregación a Xestur, S.A.
Os pagos, deberán efectuarse por medio de cheque bancario ou ingreso, na conta bancaria de Xestur, S.A. indicada no apartado 3.B.- Fianza.

9.- OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIAS E GARANTIAS PARA O SEU CUMPRIMENTO (Incluiranse na escritura de compravenda)

A) OBRIGAS DO COMPRADOR

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

a) Obriga de edificar e implantar actividade:

- O adquirente obrígase a concluír a edificación proxectada na parcela adquirida e a obter a habilitación correspondente para a primeira actividade no prazo de **3 anos**, a contar dende a data de formalización da compravenda, extremo este que acreditará, sen necesidade de resolución expresa de Xestión do Solo de Galicia -Xestur, S.A., mediante a presentación de copia do certificado final de obra ou da escritura de declaración de obra nova, así como comunicación previa de inicio de actividade ou documento habilítante que substitúa á mesma de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

- O prazo antes indicado para concluír a edificación e obter título habilítante para o exercicio da actividade poderá ser prorrogado por causas debidamente xustificadas. Este prazo non será prorrogable no caso de transmisión ou alleamento da parcela, por causa unicamente da devandita transmisión, computándose o referido prazo dende a data de formalización da escritura de compra a Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A.

- 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 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.

- Con carácter excepcional, e en casos debidamente xustificados, o adquirente poderá ser dispensado por Xestur, S.A. da obriga de edificar, cando xustifique que actividade principal para a que se solicita a parcela non require edificación, e que as ordenanzas do parque empresarial e a normativa sectorial que resulte de aplicación permiten o desenvolvemento da actividade proxectada sen necesidade de edificación. Esta dispensa de construír deberá ser solicitada no momento da presentación da solicitude de adxudicación e só será efectiva cando sexa concedida expresamente por Xestur, S.A.

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

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

b1.- Condicións xerais: O adquirente obrígase a destinar a parcela á actividade prevista na adxudicación, e a manter a mesma durante un prazo mínimo de **CINCO ANOS** dende a data de inicio da actividade, salvo imposibilidade acreditada. Non obstante, Xestur, S.A. poderá autorizar, en casos debidamente xustificados, o cambio de actividade antes de finalizar o prazo antes indicado.

b2.- Compravenda de parcelas destinadas a construción de edificacións para o aluguer a terceiros: O adquirente da parcela obrigase a destinar a mesma á construción e aluguer de naves ou outras edificacións a terceiros, conforme ao solicitado polo aquel. En consecuencia, deberá destinar efectivamente as edificacións ao aluguer para as actividades permitidas nas ordenanzas do parque empresarial durante un prazo mínimo de **DEZ ANOS** contados dende o a declaración de obra nova ou certificación final de obra que deberá presentar ante Xestur, S.A., mantendo durante ese prazo a oferta das devanditas edificacións en réxime de aluguer. Para o caso de que o adquirente pretenda destinar estas edificacións a outra actividade antes do transcurso do prazo antes sinalado deberá contar con autorización expresa de Xestur, S.A.

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

Para o caso de que a parcela adxudicada sexa susceptible de división conforme ás ordenanzas do parque empresarial, o adquirente obrigase a non efectuar operacións de división ou segregación naquela coa finalidade de allear as parcelas resultantes da división ou segregación, mentres non teña cumprido as obrigas previstas nesta escritura relativas a obriga de edificar e implantar actividade, e teñan transcorrido os prazos nos que debe

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

manter a actividade prevista na súa solicitude. A mesma regra será de aplicación si foran varias parcelas adxudicadas para a implantación da actividade proxectada como un único proxecto empresarial, quedando, por tanto, as devanditas parcelas vinculadas á actividade que motivou a adxudicación, obrigándose o adxudicatario a non allealas separadamente antes de ter cumprido as obrigas previstas nesta apartado A.1.

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

As obrigas previstas neste apartado A.1 considéranse obrigas esenciais do adquirinte, por estar as parcelas do parque empresarial destinadas a servir para o uso previsto nas ordenanzas correspondentes e na solicitude do adxudicatario, de tal xeito que o incumprimento destas obrigas, poderá ser considerado, no seu caso, como causa de resolución da compravenda, de conformidade co establecido no artigo 1.124 do Código Civil.

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

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

2. Gastos notariais, rexistrais e impostos

Serán de cargo do adquirente tódolos gastos notariais e rexistrais derivados do outorgamento da escritura de compravenda, así como tódolos impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza, e calquera outros conceptos análogos, que deriven da compravenda, calquera que sexa o suxeito pasivo. Serán, igualmente, de cargo do adquirente tódolos gastos notariais, rexistrais e fiscais que deriven da constitución e cancelación da condición resolutoria, dos dereitos de tanteo e retracto ou dereito de adquisición preferente convencional establecidos na escritura de compravenda. O Imposto Municipal sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana, nos casos en que sexa esixible, será de cargo do vendedor.

3. Servidumes en materia de enerxía eléctrica

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

4. Redes de servizo

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

5. Entidades urbanísticas de conservación

O adquirente comprométese a integrarse na Entidade Urbanística de Conservación 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

Xestión do Solo de Galicia-Xestur S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

conservación que serán fixados polo Concello, a falta da entidade encargada da conservación.

6. Electrificación da parcela

O adquirente aceptará, expresamente, que a electrificación da parcela adquirida só comprende a infraestrutura fundamental, segundo o proxecto aprobado, que prevé para cada parcela unha potencia e tensión determinada. Todo o referente á ampliación da electrificación, así como á subministración da Enerxía Eléctrica, é materia allea á parte 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.

7. Situación física e xurídico urbanística da parcela

O adquirente declara coñecer a situación física e xurídico-urbanística da parcela, así como as limitacións existentes en canto ás emisións de 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 adquirente 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. Urbanización interior e complementaria da parcela

O adquirente deberá realizar, ó seu cargo, a urbanización interior e complementaria da mesma, conforme ás condicións aprobadas no proxecto de urbanización.

Para o caso de que o adquirente da parcela fixese obras de desmonte ou recheo na mesma a causa da pendente do terreo, as mesmas serán sempre a conta do adquirente, sen que poida reclamar nada por esta causa á parte vendedora.

Igualmente, se como consecuencia de iso ou por outros motivos fose necesario construír un muro de contención, o adquirente tamén estará obrigado a construílo a súa costa e sobre o seu propio solo, sen que poida reclamar nada por esta causa á parte vendedora.

9. Condicións e servizos da parcela

A parcela entregarase coas condicións e servizos previstos no proxecto de urbanización. As instalacións ou equipos complementarios de calquera tipo, non previstos no Proxecto de Urbanización, serán de conta do comprador.

A parte vendedora non asume responsabilidade algunha polas incidencias que xurdan no subsolo da parcela, como consecuencia das escavacións que se realicen na mesma pola parte compradora, para edificar ou para adecuar a mesma ao uso ao que se destine. A parte compradora deberá realizar pola súa conta a urbanización interior e complementaria da parcela, de acordo coas condicións previstas no Proxecto de Urbanización e, de 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. Danos ocasionados polo adquirente nas zonas de uso público ou instalacións do parque empresarial

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

Para o caso de que a parte adquirente producise, por calquera causa que lle fose imputable, danos na rúa, redes de servizo, beirarrúas e demais instalacións do parque, esta comprometerase a aceptar a taxación dos mesmos por parte dos técnicos municipais, ou de Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A., e a satisfacer o importe da reparación que estes fixen ó Organismo encargado do mantemento e coidado do parque ou, no seu defecto, ó Concello.

11. Obriga de comunicar a Xestur o alleamento da parcela

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

12. Corpo certo:

A venda do presente inmoble realizase como corpo certo, por prezo alzado, con arranxo ó disposto no artigo 1.471 do Código Civil. En consecuencia, no haberá lugar a reclamación entre as partes por aumento ou diminución do prezo aínda que resulte maior ou menor cabida da expresada no contrato.

B) GARANTÍAS PARA O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAS DO COMPRADOR

O incumprimento polo comprador de calquera das obrigas establecidas na cláusula A).1 facultará a Xestur, S.A. para exercitar, 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 na cláusula A).1, facultará a Xestur, S.A. para dar por resolta a compravenda. A resolución da compravenda, que terá o carácter de condición resolutoria expresa estará suxeita ás seguintes condicións:

i. A resolución contractual alcanzará ao total da compravenda, de forma que Xestur, S.A. 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.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

- Considerarase que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constitúen gastos útiles ou necesarios para Xestur, S.A., cando unha vez recuperada a parcela por esta entidade, a mesma fora vendida a un terceiro e este abonase a Xestur, S.A. algunha cantidade en concepto de prezo polas edificacións ou obras realizadas polo primeiro adquirente, en cuxo caso Xestur, S.A. abonará a este dita cantidade en concepto de gastos útiles e necesarios efectuados na parcela.

ii. O rescate realizarase ao prezo ao que foi adxudicado, minorando o mesmo nun 25% en concepto de penalización por incumprimento e, deducindo do mesmo as cantidades endebedadas polo comprador, se as houbera, e o importe das cargas e gravames que se tiveran constituído. Se estas cargas e gravames excederan do prezo minorado, quedará obrigado o comprador ao abono da diferenza.

iii. Xestur presentará á outra parte a liquidación correspondente, requiríndolle para que, no prazo máximo de 15 días hábiles, outorgue a correspondente escritura de devolución dos bens. Os gastos de outorgamento desta escritura e da súa inscrición rexistral, así como os impostos que se xeren, serán sufragados polo comprador.

iv. En todo caso, as cantidades endebedadas polo comprador á propiedade devengarán os intereses que resulten de aplicar a Lei 3/2004, de 29 de decembro, pola que se establecen medidas de loita contra a morosidade nas operacións comerciais, dende o día en que Xestur, S.A. requira fehacentemente 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 fehacentemente 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.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

Cando non se tivese efectuado a notificación á que se refire o parágrafo anterior, ou se omitise na mesma calquera dos requisitos da transmisión, ou resultase, no seu caso, superior o prezo efectivo da compravenda, ou menos onerosas as súas restantes condicións esenciais, Xestur, S.A. poderá exercitar o dereito de adquisición preferente fronte ao adquirente no prazo de 30 días naturais, a contar dende o seguinte á notificación de forma fehacente das condicións nas que se realizou a transmisión, mediante entrega da escritura pública na que foi formalizada.

O exercicio dos dereitos de adquisición preferente realizarase polo prezo en foi vendida a parcela ao primeiro comprador, actualizado conforme ás variacións experimentadas polo índice de prezos ao consumo publicado polo Instituto Nacional de Estadística, ou concepto que o substitúa, por cada ano natural enteiro (12 meses contados de data a data) transcorrido dende a data da primeira escritura pública de compravenda.

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

Para o caso de que houbera edificacións ou obras realizadas na parcela vendida, Xestur poderá optar por algunha das seguintes alternativas:

- Para o caso de que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constituísen gastos necesarios ou útiles para Xestur, S.A., a xuízo desta entidade, esta virá obrigada a reembolsar os mesmos ao comprador, sempre que este os xustifique mediante as correspondentes certificacións de obra.
- Si as edificacións ou obras non reportasen ningunha utilidade a Xestur, S.A., esta poderá esixir ao adquirente a demolición das edificacións ou obras, deixando a parcela no seu estado primitivo ou orixinario. No caso de que o comprador non demolese o edificado e deixase a parcela no seu estado primitivo, unha vez requirido para elo por Xestur, S.A., esta poderá executar estas obrigas subsidiariamente, procedendo á demolición do construído e á restitución da parcela ao seu estado orixinario, a costa do comprador.
- Considerarase que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constitúen gastos útiles ou necesarios para Xestur, S.A., cando unha vez recuperada a parcela por esta entidade, a mesma fora vendida a un terceiro e este abonase a Xestur, S.A. algunha cantidade en concepto de prezo polas edificacións ou obras realizadas polo primeiro adquirente, en cuxo caso Xestur, S.A. abonará a este dita cantidade en concepto de gastos útiles e necesarios efectuados na parcela.

Este dereito de adquisición preferente constitúese con carácter real e inscribible, cunha duración máxima de 10 anos, contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela, coa finalidade de evitar a especulación con solo empresarial de promoción pública. Non obstante, este dereito quedará sen efecto e caducará cando o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten o cumprimento das obrigas que este dereito garante. En consecuencia, Xestur, S.A. non poderá exercitar este dereito unha vez que o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten ante aquela a terminación da edificación, a habilitación para exercer na mesma a primeira actividade e o mantemento desta durante o prazo pactado. Consideraranse acreditados estes extremos cando o adquirente presente a seguinte documentación:

- Respecto da terminación da edificación, cando esta sexa esixible: certificado final de obra ou copia da escritura de declaración de obra nova.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

- 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 habilítante 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 na cláusula A).1, dará dereito a Xestur, S.A. a esixir ao adquirente, unha indemnización nunha contía equivalente á cantidade bonificada sobre os prezos base que figuran no ANEXO I da acta do Consello de Administración de Xestur, S.A. de 5 de febreiro de 2019, en concepto de cláusula penal.

Para o caso de que o primeiro adquirente incumprise a obriga de subrogar ao adquirente posterior nos dereitos e obrigas previstos no contrato de compravenda que estivesen vixentes, responderá ante Xestur, S.A. da indemnización prevista na presente cláusula penal. Do mesmo xeito responderá o subrogado nos dereitos e obrigas do primeiro ou ulteriores adquirentes que incumprise, a súa vez, a obriga de subrogar ao adquirente posterior.

A indemnización en concepto de cláusula penal á que antes se fixo referencia terá a seguinte contía, en función do parque empresarial no que estivese ubicada a parcela:

- **Rebaixa do 50% sobre o prezo actual**: Parques de Xinzo de Limia, Pereiro de Aguiar, Central de Transportes, Vilamarín, Ortigueira, Cedeira, Carballo, Barreiros, Cervo, Foz, As Gándaras, Guitiriz, Muimenta, Viveiro, Arbo.
- **Rebaixa do 30% sobre o prezo actual**: Parques de Arzúa, Melide, Ordes, Boiro, Sigüeiro, Santa Comba, Negreira, Silleda, Lalín, A Sionlla, Reigosa, Mos,

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.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S A
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

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

Xestur, S.A. obrígase a prestar o seu consentimento para a posposición da condición resolutoria ou do dereito de adquisición preferente a que se fai referencia nos apartados B).1 e B).2 anteriores a favor das hipotecas que garantan créditos ou préstamos concedidos por entidades financeiras con destino ao financiamento das obras de construción ou instalación na parcela. Os gastos e impostos que ocasione a prestación do consentimento para a posposición e a súa inscrición serán de cargo do adquirente. O 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 na cláusula A).1, e previa acreditación desta circunstancia por este, na forma indicada nos apartados B).1 e B).2, 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.

III.- DEREITO DE SUPERFICIE E ADXUDICACIÓN DIRECTA DE PARCELAS QUE QUEDEN DESERTAS NO CONCURSO DE ALLEAMENTO

Durante a vixencia do presente concurso de venda non se autorizará a constitución do dereito de superficie sobre ningunha das parcelas obxecto do concurso.

Rematado o concurso, as parcelas que quedaran vacantes poderán ser obxecto de venda por adxudicación directa, ben polo prezo de saída previsto no presente concurso, ou ben nas condicións especiais que acorde o Órgano de Dirección de Xestur, S.A. en casos debidamente xustificados, ou ben poderán ser obxecto dunha nova licitación. **Tamén poderán ser obxecto de constitución de dereito de superficie conforme ao previsto nas bases que regulan a constitución deste dereito en parcelas propiedade de Xestur, S.A.**

Todo elo sen perxuízo dos supostos excepcionais de adxudicación directa previstos no apartado IV das presentes bases, que poderán efectuarse durante o concurso público de venda.

No caso de concorrer sobre unha mesma parcela solicitude de compra e solicitude para constituír o dereito de superficie terá sempre preferencia e en todo caso o primeiro.

A adxudicación de parcelas destinadas na súa totalidade á construción de edificacións cuxo obxecto sexa o aluguer de ditas edificacións a terceiros só poderá efectuarse mediante concurso público de alleamento, sen que as solicitudes de parcelas destinadas a este fin poidan ser obxecto de adxudicación directa.

IV.- SUPOSTOS EXCEPCIONAIS DE ADXUDICACIÓN DIRECTA

1.- SUPOSTOS DE ADXUDICACIÓN DIRECTA

Xestión do Solo de Galicia-Xestur S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

XESTUR

galicia

Co fin de harmonizar o réxime de alleamento de parcelas de solo empresarial propiedade de Xestur, S.A. co previsto para o alleamento de parcelas de solo empresarial propiedade do Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS), incorpóranse a este prego os supostos excepcionais de adxudicación directa previstos na normativa de solo empresarial do IGVS (Decreto 63/2015, de 23 de abril, polo que se regula o réxime xurídico do solo empresarial xestionado polo Instituto Galego de Vivenda e Solo) e nos seus propios pregos de bases que regulan o alleamento de parcelas.

Asemade, tamén se incorporan os supostos de adxudicación directa previstos na Lei 5/2017, de 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia

En consecuencia, si durante a tramitación dun concurso público de venda de parcelas, se presenta algunha solicitude de adxudicación directa, debidamente motivada, sobre unha parcela que é obxecto do concurso, e esta solicitude fose estimada polos órganos de dirección de Xestur, S.A. por concorrer os requisitos necesarios para a devandita adxudicación directa, elo levaría consigo a desestimación das posibles ofertas sobre esta parcela presentadas no concurso público.

A adxudicación directa de parcelas de solo empresarial poderase efectuar cando concorra calquera dos seguintes supostos:

a) Que as parcelas proveñan de operacións de permuta de solo.

b) Que as parcelas foran reservadas para proxectos empresariais singulares, de conformidade co previsto no apartado II.3 destas bases. (Corrección de erratas: a referencia ao apartado II.3 debe entenderse ao apartado IV.2. Ver dilixencia de corrección de erratas nº 2 da páxina 25).

c) Que as parcelas se adxudiquen a favor de o IGVS ou outros Organismos ou entidades públicas, así como a favor de fundacións públicas autonómicas ou a empresas nas que o IGVS, a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou algunha outra entidade do seu sector público autonómico participe no seu capital.

d) Que as parcelas foran reservadas polo procedemento establecido no Rexistro de Demandantes de Solo Empresarial.

e) Que as parcelas proveñan de compromisos recollidos en escritura pública no momento de compravenda de parcelas de fases ou polígonos anteriores, as cales son necesarias para expansión do adxudicatario/a destas.

f) Que as parcelas obxecto de adxudicación sexan colindantes con outras propiedade do adxudicatario, e que sexan necesarias para a expansión da súa actividade empresarial. Neste caso o solicitante deberá acreditar suficientemente a súa necesidade expansión, para o que deberá presentar, alomenos, un proxecto no que se describa a ampliación proxectada, ademais doutras probas que estime convenientes e que acrediten a súa necesidade de ampliación. Para o caso de que as parcelas solicitadas estean situadas nunha fase ou polígono pendente de urbanizar, 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 custo económico das mesmas, podendo esixir ao adxudicatario as condicións e garantías que se estimen procedentes. Asemade, poderanse rexeitar aquelas solicitudes de compra nas que os custos de urbanización impliquen unha carga económica para a Xestur que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico-financeiro.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

Para o caso de que dous ou máis colindantes solicitaran simultaneamente a mesma parcela, terá preferencia aquel que leve máis tempo con actividade implantada sobre a parcela da que é titular.

g) Parcelas que foran obxecto de concesión dun dereito de adquisición preferente convencional en favor dos donos de parcelas de solo empresarial lindeiras con parcelas propiedade de Xestur, S.A., de conformidade co previsto no apartado II.4 das presentes bases. (Corrección de erratas: a referencia ao apartado II.4 debe entenderse ao apartado IV.3. Ver dilixencia de corrección de erratas nº 2 da páxina 25)

2.- PROXECTOS EMPRESARIAIS SINGULARES

2.1.- De conformidade co previsto no art. 15.1 da Lei 5/2017, do 19 de outubro, de implantación de iniciativas empresariais en Galicia, 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. Os proxectos empresariais singulares poderán comprender ámbitos de solo empresarial urbanizado, pendente de urbanizar ou ambos tipos.

2.2.- 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 dunha 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.

2.3.- De conformidade co establecido no art. 15.5 da Lei 5/2017, a reserva de parcelas para proxectos empresariais singulares terá que ser **garantida**, na forma e prazo que se indique na declaración de proxecto empresarial singular, mediante **depósito** de, polo menos, un **10% do prezo estimado da parcela**, excepto que a declaración do proxecto singular implique modificación da ordenación urbanística ou do proxecto de urbanización do polígono, en cuxo caso o depósito en concepto de garantía será fixado polo Órgano de Dirección de Xestur, S.A. en función do custo das operacións antes indicadas, sen que sexa inferior ao **25% do prezo estimado da parcela**. Esta mesma garantía do 25% do prezo estimado da parcela, como mínimo, aplicarase tamén cando sexa necesaria a realización obras de urbanización, a implantación ou mellora de infraestruturas ou servizos, ou outros gastos extraordinarios. Este importe será devolto no momento do outorgamento da escritura pública de venda. Para o caso de que o solicitante desistira ou non comparecese ao outorgamento da escritura pública de venda cando fose convocado para elo, perderá a fianza depositada.

2.4.- Nas solicitudes de declaración de proxectos empresariais singulares sobre as parcelas do Parque Empresarial de A Sionlla (Santiago de Compostela), considerarase especialmente como criterio para a declaración de proxecto empresarial singular a aqueles proxectos empresariais que inclúan actividades relacionadas co desenvolvemento de actividades

Xestión do Solo de Galicia-Xestur S A
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

innovadoras e tecnolóxicas vinculadas ao sector da rehabilitación edificatoria e construción sostible e da biotecnoloxía.

Asemade, nas solicitudes de proxecto empresariais singulares sobre as parcelas do Parque Empresarial de Mos (Pontevedra), considerarase especialmente como criterio de preferencia para a declaración antes referida a aqueles proxectos empresariais que inclúan o desenvolvemento de actividades relacionadas o sector da automoción.

Tamén se considerarán como criterio prioritario e preferente para a declaración de proxectos empresariais singulares aqueles que inclúan o desenvolvemento das actividades que se indican a continuación e nos parques empresariais que se relacionan:

- 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.
- Aqueles proxectos empresariais vinculados ao sector do transporte para a súa localización na CT 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.

2.5.- Cando o solicitante pretenda que o proxecto a implantar nas parcelas solicitadas sexa cualificado como "proxecto empresarial singular", ademais da presentación da documentación esixida con carácter xeral no apartado I.3.A destas bases, deberá especificar na súa solicitude que o proxecto presentado sexa cualificado como "proxecto empresarial singular", xustificando adecuadamente a concorrencia no proxecto presentado dalgunha ou algunhas das seguintes circunstancias:

- A especial importancia que a actividade prevista no proxecto ou a localización do mesmo supón para a política económica ou o equilibrio territorial da Comunidade Autónoma.
- A vinculación 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.
- As especiais necesidades de solo da empresa pola actividade que vai desenvolver.
- A concorrencia, de selo caso, dun criterio de preferencia ou prioridade para a declaración de "proxecto empresarial singular" no parque no que se solicita a parcela, en razón da actividade obxecto do proxecto empresarial, de conformidade co previsto no apartado 3.4 anterior.

(Corrección de erratas: as referencias aos apartados I.3.A destas bases e 3.4 anterior deben entenderse referidas respectivamente ao apartado II.1 desatas bases e 2.4 anterior. Ver dilixencia de corrección de erratas nº 2 da páxina 25)

Asemade, o solicitante poderá especificar calquera outra circunstancia que, ao seu xuízo, lle confira ao proxecto a implantar a condición de "proxecto empresarial singular".

2.6.- O adquirente deberá manter a actividade prevista no "proxecto empresarial singular" durante o prazo de **CINCO ANOS,** como mínimo. Non obstante, o Órgano de Dirección de Xestur poderá elevar este prazo en función das circunstancias concorrentes no proxecto empresarial para o que se adxudica a parcela, tendo en conta especialmente o prezo da parcela e a contía da bonificación aplicada ao mesmo, as axudas públicas concedidas para o proxecto empresarial, a superficie adxudicada e a dispoñibilidade de parcelas para a venda

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

no parque empresarial de que se trate, así como outras circunstancias que considere xustificadas para esixir ao adxudicatario un maior prazo de mantemento da actividade.

2.7.- Nas escrituras de compravenda especificarase que a parcela foi adxudicada para a implantación dun proxecto empresarial singular, especificando as obrigas e condicións ás que queda suxeito o adquirente, e os prazos nos que debe manter a vinculación da actividade prevista no proxecto empresarial, así como as garantías para asegurar o cumprimento das citadas obrigas.

2.8.- De conformidade co establecido no art. 15.3 da Lei 5/2017, 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.

2.9.- 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.

3.- DEREITO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE CONVENCIONAL A FAVOR DOS DONOS DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL LINDEIRAS CON PARCELAS PROPIEDADE DE XESTUR

Os donos de parcelas de solo empresarial lindeiras con parcelas propiedade de Xestur, S.A., poderán solicitar a dita entidade a formalización dun dereito de adquisición preferente ao seu favor sobre as parcelas propiedade de Xestur, S.A. que lindan coa súa, 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 de preferencia non poderá ter unha duración superior a **1 ano,** prorrogable expresamente por mutuo acordo das partes.

Para o caso de recoñecérselle ao peticionario o dereito antes indicado, o seu titular poderá adquirir a/s parcela/as obxecto do mesmo con preferencia a outro solicitante e polo mesmo prezo ofertado por este. Xestur, S.A. virá obrigado a notificar ao titular do dereito mencionado 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

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

da escritura correspondente deberá efectuarse no prazo de 30 días máis, contados a partir da comunicación a Xestur, S.A. polo interesado de exercicio da preferencia.

Tamén poderá adquirir a parcela o titular do dereito de preferencia durante o prazo de vixencia do devandito dereito, sen necesidade de oferta dun terceiro, polo prezo fixado nas táboas de prezos de venda de Xestur, S.A. que estiveran vixentes ao tempo adquirir a parcela.

Se o titular da preferencia exercitara a mesma, quedará suxeito ás obrigas e condicións xerais aprobadas polo Consello de Administración de Xestur, S.A. para a venda de parcelas en parques empresariais da entidade.

A concesión do dereito de adquisición preferente 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 adquirila. A estes efectos, considerarase que teñen maior preferencia que o titular deste dereito de adquisición preferente, os seguintes supostos de adxudicación directa contemplados nas bases de alleamento de Xestur, S.A.:
  a) Adxudicacións 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 adxudicatario destas.
  b) Implantación dun proxecto empresarial singular.

  Para o caso de que se adxudique 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 interese legal do diñeiro durante o tempo de duración do precitado dereito.
- Non se poderán conceder dereitos de adquisición preferente durante a tramitación dun concurso público de alleamento de parcelas.
- En todo caso, o Órgano de Dirección de Xestur, S.A. 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 da empresa, 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 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.

4.- OBRIGAS DO ADQUIRENTE NOS CASOS DE PARCELAS ADXUDICADAS MEDIANTE ADXUDICACIÓN DIRECTA

Xestión do Solo de Galicia-Xestur S.A.
O Secretario do Consello de Administración
Ángel Rodríguez González

XESTUR

galicia

As obrigas do adquirente nos casos de parcelas adxudicadas mediante adxudicación directa, antes enumerados, serán as mesmas que as previstas nas bases de alleamento do concurso de venda de parcelas de Xestur, S.A., salvo que o Órgano de Dirección de Xestur, S.A., no acordo de adxudicación directa, estableza motivadamente obrigas ou condicións especiais en atención ás circunstancias especiais que concorran no caso concreto.

En Santiago de Compostela, a 15 de febreiro de 2019

Asdo. María Doporto Santos

Xerente de Xestur, S.A.

Dilixencia: Para facer constar que as presentes bases de alleamento foron aprobadas polo Consello de Administración de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. na súa sesión de 5 de febreiro de 2019, e publicadas na páxina web da sociedade en data 15 de febreiro de 2019, surtindo efectos a partir desta última data.

En Santiago, a 15 de febreiro de 2019

O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

Dilixencia de corrección de erratas.- Para facer constar que unha vez publicadas as presentes bases de alleamento na páxina web de Xestur, S.A. detectáronse as seguintes erratas materiais nas mesmas, que compre corrixir:

1. No parágrafo 1º do apartado II.7.2.2 das bases, consta que *"en caso de que as parcelas solicitadas, que implican a segregación da finca matriz teñan a mesma superficie aplicaranse os criterios de preferencia previstos no* ***apartado 5.1 anterior****"*, cando en realidade debe dicir *"en caso de que as parcelas solicitadas, que implican a segregación da finca matriz teñan a mesma superficie aplicaranse os criterios de preferncia previstos no* ***apartado 7.2.1 anterior****"*
2. No cadro de prezos de parcelas incorporado ás bases de alleamento como ANEXO II, figura por erro a parcela B.4 do Parque Empresarial de As Gándaras, que non debe incluírse no devandito cadro por non ser obxecto de licitación neste concurso, dado que está pendente de resolver unha solicitude de adxudicación anterior sobre a mesma, polo que debe considerarse excluída do presente concurso.

Estendese a presente dilixencia, aos efectos de que se teñan por subsanados os erros materiais antes indicados, publicándose a mesma nesta data na páxina web de Xestur, S.A.

En Santiago de Compostela, a 20 de febreiro de 2019.



O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

Dilixencia de corrección de erratas (nº 2).- Para facer constar que unha vez publicadas as presentes bases de alleamento na páxina web de Xestur, S.A. detectáronse as seguintes erratas materiais nas mesmas, que compre corrixir:

1. No parágrafo b) do apartado IV.1 das bases, a referencia ao **apartado II.3 destas bases** debe entenderse ao **apartado IV.2 destas bases**.
2. No parágrafo g) do apartado IV.1 das bases, a referencia ao **apartado II.4 destas bases** debe entenderse ao **apartado IV.3 destas bases**.
3. No parágrafo 2.5 do apartado IV.2 das bases, as referencias aos **apartados I.3.A destas bases e 3.4 anterior,** deben entenderse referidas respectivamente ao **apartado II.1 destas bases e 2.4 anterior.**

Estendese a presente dilixencia, aos efectos de que se teñan por subsanados os erros materiais antes indicados, publicándose a mesma nesta data na páxina web de Xestur, S.A.

En Santiago de Compostela, a 26 de febreiro de 2019.

O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González.

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA · XESTUR, S.A.