

BASES PROCEDEMENTO DE CONCORRENCIA PARA A IDENTIFICACION DE NAVES INDUSTRIALS SUSCEPTIBLES DE ADQUISICION POR XESTUR

1. Exposición de motivos

De acordo cos mais recentes indicadores económicos e industriais, Galicia esta a consolidarse como un dos territorios con maior capacidade de atracción de investimento industrial no conxunto de España. A evolución do valor engadido bruto industrial, do emprego industrial e do Índice de produción industrial pon de manifesto o peso crecente da industria galega e a súa capacidade para actuar como motor de desenvolvemento económico, xeración de emprego e fixación de actividade produtiva no territorio.

Neste contexto, as decisións de localización empresarial están cada vez mais condicionadas pola existencia de contornas que ofrezan estabilidade institucional, seguridade xurídica, axilidade administrativa, dispoñibilidade de talento, boas conexións loxísticas, acceso a recursos e, de maneira moi relevante, alternativas inmobiliarias e de solo que permitan unha implantación efectiva en prazos compatibles coas necesidades dos proxectos industriais.

A dispoñibilidade de solo empresarial urbanizado e de inmobles industriais aptos para a implantación inmediata ou nun prazo reducido constitúe, por tanto, un factor estratéxico para a captación de investimentos. Na practica, moitas empresas demandan localizacións que permitan acelerar a posta en marcha da actividade, reducindo os tempos asociados a tramitación urbanística, a execución de novas edificacións ou a adecuación de espazos produtivos desde cero. Dispor de inmobles susceptibles de seren ocupados, adaptados ou modulados para novas actividades representa, neste sentido, unha vantaxe competitiva para Galicia.

2. Obxecto do procedemento

A sociedade Xestión do Solo de Galicia, S.A. (Xestur), no marco das súas funcións e do seu labor de impulso ao desenvolvemento do solo empresarial e industrial en Galicia, ven promovendo distintas actuacións orientadas a facilitar a implantación de proxectos empresariais, mellorar a oferta de espazos produtivos e reforzar a capacidade de resposta da comunidade autónoma ante oportunidades de investimento de especial interese económico e industrial.

Como medida complementaria a estas actuacións, Xestur considera conveniente identificar inmobles de carácter industrial actualmente sen uso, infrautilizados ou susceptibles de seren postos no mercado, co obxecto de analizar a eventual oportunidade da súa adquisición. A finalidade desta actuación é valorar a existencia de naves industriais que, polas súas características, localización, dimensión e potencial de adaptación, poidan resultar adecuadas para favorecer a implantación áxil dunha ou varias iniciativas empresariais, con especial atención a proxectos industrias tractores, estratéxicos ou de especial relevancia para a Comunidade Autónoma, polo seu potencial para mobilizar investimento, xerar emprego de calidade, fortalecer cadeas de valor, inducir actividade económica

complementaria e contribuír a reindustrialización e ao equilibrio territorial de Galicia.

Con este fin, Xestur promoverá un procedemento de concorrência de carácter aberto dirixido a persoas físicas ou xurídicas titulares de naves ou inmobles industriais que poidan resultar aptos para o desenvolvemento de actividades produtivas e que sexan susceptibles de transmisión onerosa. Mediante este procedemento, as persoas interesadas poderán comunicar a dispoñibilidade de inmobles que reúnan determinadas condicións, co fin de que Xestur poida avaliar a súa idoneidade desde un punto de vista técnico, territorial, funcional, económico e estratéxico.

A eventual adquisición dun ou varios destes inmobles permitirá, de ser caso, dispoñer de espazos industriais xa existentes que poderían conservarse no seu estado actual, adaptarse as necesidades concretas dos proxectos empresariais ou modularse para albergar unha ou varias actividades, contribuíndo así a reducir os tempos de implantación, mellorar a resposta institucional ante novas demandas industriais e favorecer a xeración de actividade económica e emprego.

Esta iniciativa permite que persoas físicas ou xurídicas titulares de naves industriais poidan comunicar a dispoñibilidade de inmobles susceptibles de compravenda. De formalizarse a adquisición, Xestur encargárase do seu mantemento, adaptación ou da modulacións da súa superficie para facilitar una implantación empresarial rápida, con especial interese naquelas localización cunha alta demanda acreditada.

3. Requisitos mínimos dos inmobles

No marco deste procedemento, os inmobles ofertados deberan reunir, con carácter mínimo, as seguintes condicións:

- Ter unha superficie construída mínima de nave de 20.000 m².
- Estar situados sobre solo de use ou cualificación industrial., ou sobre terreos xuridicamente aptos para o desenvolvemento de actividades industriais;
- Localizarse nunha zona declarada de Transición Xusta (provincia da Coruña), co fin de priorizar ámbitos que, polas súas características socioeconómicas, pola súa tradición industrial e polos procesos de reestruturación ou peche de actividades vividos nos últimos anos, presentan unha especial necesidade de reindustrialización, dinamización económica e xeración de novas oportunidades de emprego. Esta orientación permite, ademais, aliar a actuación cos obxectivos de cohesión territorial e transición industrial, así como favorecer a eventual captación de proxectos que poidan acollerse, de ser o caso, a instrumentos específicos de apoio público e liñas de axuda vinculadas as zonas de Transición Xusta.

4. Documentación e información a remitir polas persoas interesadas

As persoas físicas ou xurídicas interesadas en participar deberán remitir a información necesaria para permitir unha primeira avaliación da idoneidade do inmovible, incluíndo, cando menos:

- Identificación da persoa titular e acreditación suficiente da titularidade ou da capacidade de disposición sobre o inmovible.
- Localización exacta do inmovible.
- Referencia ou referencias catastrais.
- Superficie total da parcela e superficie construída da nave ou naves existentes.
- Planos de situación, emprazamento e distribución en planta, así como, se é posible, seccións e alzados.
- Reportaxe fotográfica actualizada do exterior e interior, na que se poida apreciar o estado de conservación do inmovible.
- Descrición xeral das características construtivas e funcionais da nave.
- Información dispoñible sobre accesos, servizos urbanísticos e subministracións.
- Indicación do prezo mínimo orientativo polo que a persoa titular estaría disposta a transmitir o inmovible.
- Calquera outra documentación ou información que se considere de interese para a valoración da proposta.

A presentación desta información non xerara por si mesma dereito algún a favor das persoas interesadas, nin implicara compromiso de adquisición por parte de Xestur, tendo unicamente por obxecto facilitar a identificación e análise preliminar de posibles inmoables susceptibles de resultar de interese.

5. Confidencialidade da información

A información e documentación remitidas a Xestur serán tratadas con carácter confidencial e empregaranse exclusivamente para os fins vinculados análise e valoración das propostas presentadas no marco deste procedemento, sen prexuízo das obrigas legais de publicidade, transparencia e acceso a información que, de ser o caso, resulten aplicables.

6. Criterios orientativos de valoración

No suposto de que, unha vez analizadas as propostas recibidas, Xestur considerase conveniente avanzar cara a posible adquisición dun ou varios inmobles, teranse en conta, entre outros, os seguintes criterios orientativos de valoración:

- O estado de conservación do inmovible e o grao de adecuación inmediata ou potencial para o desenvolvemento de actividades industriais.
- A superficie dispoñible, valorándose especialmente a existencia dunha superficie superior a mínima esixida, así como a súa posible modularidade ou adaptación para albergar unha ou varias actividades.
- O prezo proposto e a súa adecuación as condicións de mercado e ás valoracións técnicas que se realicen.
- A proximidade a infraestruturas de comunicación, nomeadamente vías de alta capacidade, plataformas loxísticas ou conexións ferroviarias.
- A proximidade a portos comerciais ou de interese xeral.
- A existencia de infraestruturas enerxéticas e eléctricas con capacidade suficiente para atender proxectos industriais de entidade.
- A existencia, no contorno, de ámbitos de solo empresarial ou industrial. que permitan ampliacións futuras ou a creación de ecosistemas produtivos complementarios.
- A adecuación do inmovible as necesidades estratéxicas de implantación industrial identificadas por Xestur ou pola Administración autonómica.

7. Natureza do procedemento e réxime xurídico

Este procedemento ten un carácter exploratorio, aberto e non vinculante, e esta orientado exclusivamente a identificación de inmobles que poidan resultar de interese para os fins anteriormente indicados.

En todo caso, a eventual adquisición dun inmovible por parte de Xestur, se finalmente se acordase, tramitarase con pleno respecto a normativa vixente que resulte aplicable, en particular a relativa ao patrimonio das administracións públicas, ao sector público instrumental, aos principios de boa xestión financeira e eficiencia no uso dos recursos públicos, así como a calquera outra disposición xurídica que deba observarse en operacións deste tipo.