

**BASES QUE REXIRÁN NO CONCURSO PÚBLICO DE VENDA E CONCESION DE DEREITO DE SUPERFICIE DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL PROPIEDAD DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.**

**I. CONDICIÓN XERAIS**

- 1.- OBXECTO DA LICITACIÓN
- 2.- PUBLICIDADE DA OFERTA PÚBLICA DE ADXUDICACIÓN EN VENDA E/O EN DEREITO DE SUPERFICIE DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL
- 3.- NORMATIVA APLICABLE
- 4.- ASPECTOS XERAIS DA LICITACIÓN
  - 4.1. ADXUDICACIÓN DE PARCELAS EN RÉXIME DE VENDA
  - 4.2. ADXUDICACIÓN DE PARCELAS EN RÉXIME DE CONCESIÓN DE DEREITO DE SUPERFICIE

**II.- PROCEDEMENTO DE CONCURSO**

- 1.- CONCORRENCIA DE SOLICITUDES
- 2.- CONDICIÓN PARA SER ADMITIDO A CONCURSO
- 3.- REGRAS ESPECIAIS
  - 3.1.- REGRAS ESPECIAIS PARA OS CASOS EN QUE O SOLICITANTE XA SEXA TITULAR DOUTRAS PARCELAS NO MESMO PARQUE EMPRESARIAL E NON TIVERAN EDIFICADO AS MESMAS
  - 3.2.- REGRAS ESPECIAIS PARA AS SOLICITUDES DE PARCELAS DESTINADAS Á CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN PARA O ALUGUER DESTAS A TERCEIROS (SÓ APLICABLE NO CASO DE RÉXIME DE VENDA)
  - 3.3.- SOLICITUDES DE PARCELAS PARA ACTIVIDADES COMPATIBLES COS USOS DE SOLO RÚSTICO O PARA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DAS PURAMENTE INDUSTRIAIS, EMPRESARIAIS OU COMERCIAIS OU DE COMERCIO RETALLISTA
  - 3.4.- REGRAS ESPECIAIS PARA SOLICITUDES DE COMPRA DE PARCELAS SEN BONIFICACIÓN DE PREZO E CON APRAZAMENTO DO MESMO
  - 3.5.- REGRAS ESPECIAIS PARA AS SOLICITUDES DE COMPRA E/OU CONCESION DE DEREITO DE SUPERFICIE DE PARCELAS FUTURAS NO ÁMBITO DAS FASE C DO P.E. DE MORÁS-ARTEIXO, E DA FASE II DO P.E. DE XINZO DE LIMIA, PENDENTES DE URBANIZAR
  - 3.6.- REGRAS ESPECIAIS PARA SOLICITUDES CONXUNTAS SOBRE VARIAS PARCELAS.

- 4.- PREZO
- 5.- FIANZA

6.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS

7.- APERTURA DE OFERTAS

8.- ADXUDICACIÓN

8.1.- CONSIDERACIÓNS XERAIS

8.1.- CRITERIOS XERAIS DE ADXUDICACION

8.3.- CRITERIOS DE PREFERENCIA

9.- FORMA DE PAGO

9.1.- RÉXIME DE VENDA

9.2 .- DEREITO DE SUPERFICIE

10.- OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIAS E GARANTIAS PARA O SEU CUMPRIMENTO

11. OUTRAS CONDICIÓNS ÁS QUE QUEDARÁ SOMETIDO O CONTRATO POLO QUE SE CONSTITÚE O DEREITO DE SUPERFICIE

12.GASTOS E IMPOSTOS

III.- ADXUDICACIÓN DIRECTA EN VENDA DE PARCELAS QUE QUEDEN DESERTAS NO CONCURSO DE ALLEAMENTO

IV.- SUPOSTOS EXCEPCIONAIS DE ADXUDICACIÓN DIRECTA

1.- SUPOSTOS DE ADXUDICACIÓN DIRECTA

2.- PROXECTOS EMPRESARIAIS SINGULARES

3.- PROXECTOS INDUSTRIAIS ESTRATÉXICOS

4.- DEREITO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE CONVENCIONAL A FAVOR DOS DONOS DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL LINDEIRAS CON PARCELAS PROPIEDAD DE XESTUR, S.A.

5.- OBRIGAS DO SUPERFICIARIO NOS CASOS DE PARCELAS ADXUDICADAS MEDIANTE ADXUDICACIÓN DIRECTA

ANEXOS

ANEXO I .- SOLICITUDE

ANEXO II.- LISTAXE DE PARCELAS

ANEXO III.- OBRIGAS DAS PERSOAS COMPARADORAS E GARANTÍAS PARA O SEU CUMPRIMENTO

ANEXO IV.- OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIAS DO DEREITO DE SUPERFICIE E GARANTÍAS PARA O SEU CUMPRIMENTO

ANEXO V .- OUTRAS CONDICIÓNS RELATIVAS Á ADXUDICACIÓN EN RÉXIME DE DEREITO DE SUPERFICIE

ANEXO VI.- OBRIGAS DOS SUPERFICIARIOS EN CASO DE EXERCICIO DA OPCIÓN DE COMPRA, COMO COMPRADORES DA PARCELA



XESTIÓN  
DO SOLO  
DE GALICIA

## I. CONDICIÓN XERAIS

### 1.- OBXECTO DA LICITACIÓN

As presentes bases teñen como obxecto regular a venda e 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 II** ó presente prego.

Con respecto aos prezos de venda, os 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. 74 da Lei 3/2022, de 18 de outubro, de Áreas Empresariais de 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 estremeiras 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.

Con respecto ao dereito real de superficie, que tamén constitúe un incentivo para o acceso ao solo empresarial do que Xestur S.A é titular, 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 das entidades superficiarias e sen necesidade do consentimento deste.

Por outra banda, e co mesmo senso incentivador, o Consello da Xunta de Galicia de 8 de Xullo de 2024, na busca de facilitar o asentamento de novas empresas na comunidade e converter a Galicia nun polo de atracción de novas industrias e xeración de emprego, adoptou o acordo de ordenar a Sociedade Xestión do Solo de Galicia Xestur SA. a realización dos trámites que permitan ofertar as parcelas de solo empresarial para a súa adxudicación de xeito que poidan ser dispostas polas entidades adxudicatarias en réxime de dereito de superficie, de xeito gratuíto durante os oito primeiros anos.

## **2.- PUBLICIDADE DA OFERTA PÚBLICA DE ADXUDICACION EN VENDA E/O EN DEREITO DE SUPERFICIE DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL**

O concurso de venda e de adxudicación de parcelas en réxime de dereito de superficie anunciarase, cando menos, nun dos xornais de maior difusión da Comunidade Autónoma. Neste anuncio indícarase que as bases do concurso, prezo e demais condicións aplicables, se publicarán na páxina web da sociedade por un prazo mínimo de un mes, durante o cal se admitirán ofertas das entidades licitadoras.

## **3.- NORMATIVA APLICABLE**

O presente concurso rexerese 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 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.

## **4.- ASPECTOS XERAIS DA LICITACIÓN**

As parcelas obxecto da presente licitación son as que se inclúen no cadro de prezos mínimos que se incorpora as presentes bases como Anexo II do presente prego.

Poderá solicitarse a compra ou a constitución dun dereito de superficie de parcelas tal como están configuradas no parcelario correspondente ou ben, excepcionalmente e de forma xustificada, parcelas cunha superficie e configuración diferente, que puidesen resultar, no seu caso, da segregación das parcelas previstas na parcelación.

No caso de que a solicitude de compra ou a constitución dun dereito de superficie de parcela ou parcelas, implique a segregación doutra parcela, o órgano de dirección da sociedade decidirá xustificada e 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 trate. En todo caso, só se autorizarán vendas ou se constituirán dereitos de superficie 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.

A adxudicación das parcelas en réxime de venda ou de dereito de superficie ten o carácter de adxudicación con publicidade, aberta e incondicional, que se adxudicará

á oferta máis vantaxosa, de conformidade co previsto nos criterios de preferencia incluídos nas presentes bases.

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.

As entidades adxudicatarias, en todo caso, quedarán vinculados ó cumprimento do planeamento urbanístico e ordenanzas vixentes, cuxo coñecemento se presume.

#### 4.1. ADXUDICACIÓN DE PARCELAS EN RÉXIME DE VENDA

As parcelas obxecto de venda son as que se inclúen no cadro de prezos mínimos que se incorpora ás presentes bases como Anexo II do presente prego e inclúen unha bonificación na contía que se establece nestas bases.

Os prezos bonificados terán unha vixencia limitada no tempo, ata o **29 de novembro de 2024**, aplicándose a bonificación ás solicitudes de compra presentadas antes desa data, a partir da cal rexerán os prezos anteriores a este concurso. Non obstante, o Consello de Administración, mediante acordo motivado, poderá deixar sen efecto a bonificación de prezos con anterioridade á data antes referida.

- Ademais, nas presentes bases está prevista a **solicitud de parcelas sen bonificación de prezo e con pago aprazado ou ao contado**, nas condicións que se especifican no **apartado II.3.4** do presente prego de bases.

-Ás solicitudes de compra presentadas despois da data antes citada non lles será aplicable a bonificación de prezos prevista nas presentes bases. Neste caso, nas vendas sen bonificación de prezo serán de aplicación ás entidades adxudicatarias as mesmas obrigas previstas nas presentes bases.

#### 4.2. ADXUDICACIÓN DE PARCELAS EN RÉXIME DE CONCESIÓN DE DEREITO DE SUPERFICIE

As parcelas obxecto da constitución de dereito de superficie son as que se inclúen no cadro de prezos mínimos que se incorpora as presentes bases como Anexo II do presente prego, e que levan asociada a dispoñibilidade durante os oito primeiros anos de forma gratuíta, nas condicións establecidas neste prego.

## II.- PROCEDIMIENTO DE CONCURSO

### 1.- CONCORRENCIA DE SOLICITUDES

As persoas físicas ou xurídicas solicitantes poderán presentar unha ou varias solicitudes para ser adxudicatarias das diferentes parcelas das incluídas no Anexo II do presente prego, optando á súa compra ou á adxudicación en réxime de dereito de superficie.

Non obstante, unha mesma persoa física ou xurídica non poderá optar, de forma directa ou indirecta, á mesma parcela en ambos réximes (venta e concesión de dereito de superficie). No caso de que, á vista das solicitudes, se detecte que unha mesma persoa física ou xurídica solicitante presenta solicitudes das dúas tipoloxías (adquisición e concesión de dereito de superficie) para unha mesma parcela, a solicitude relativa ao dereito de superficie será rexeitada do proceso

### 2.- 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, incluírá, ademais da documentación que se sinala na devandita solicitude do Anexo I, a seguinte:

#### **SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN XERAL**

##### 1. Documentación administrativa

-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, así como a representación que ostente o apoderado.

-Poderase formalizar a compravenda ou o dereito de superficie a nome do licitador ou sociedade mercantil na que participe cunha porcentaxe no capital social superior ó 51%.

No caso de compravenda, poderase formalizar a operación a nome dunha sociedade patrimonial ou inversora, sempre que esta acredite a súa relación coa entidade solicitante que vaia a ser titular da actividade a desenvolver na parcela, e que deberá incluír o compromiso de cesión a esta do uso do inmovible obxecto da compravenda, como mínimo polo prazo en que debe manterse a actividade conforme a este prego.

Neste caso, a solicitude deberá ser cumprimentada e firmada pola entidade que vaia a ser titular do dereito de superficie da parcela, 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.Documentación económica

- Se o solicitante e unha sociedade mercantil presentará conta de perdas e ganancias e balance aprobados correspondentes ao derradeiro exercicio económico.
- Se o solicitante e unha persoa física, certificación emitida pola Axencia Tributaria da última declaración do IRPF
- Se fose unha persoa distinta das anteriores deberá presentar as declaracións ou documentación de declaración de rendementos da actividade ou documento similar.
- En todos os casos deberá presentar certificado de estar ao corrente das súas obrigas coa AEAT, Seguridade Social e, se procedese, coa ATRIGA
- En tódolos casos, copia da alta no IAE, se procedese.

### *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 I.

No caso de que se desexen solicitar unhas parcelas en réxime de venda e outras en réxime de dereito de superficie, deberán presentarse dúas solicitudes distintas, unha por cada réxime. En todo caso, deberá terse en conta que un mesmo solicitante non poderá optar á mesma parcela en ambos réximes (venda e concesión de dereito de superficie).

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.



De acordo co anterior, a entidade solicitante:

-deberá xustificar especificamente a necesidade de solo que require a actividade a implantar. A solicitude de parcelas deberá ser congruente coa necesidade de solo xustificada na memoria.

- deberá concretar como se van ubicar as edificacións que pretende implantar sobre a parcela.

-no caso de que as parcelas solicitadas se edifiquen parcialmente, deberá indicar expresamente esta circunstancia, estimando a ocupación polas edificacións así como a que se vai destinar o resto da superficie.

-poderá aportar planos, gráficos, infografías, etc., que reforce a xustificación das necesidades formuladas.

No caso de que a solicitude de compra ou de dereito de superficie sobre a parcela ou parcelas, implique a segregación da parcela orixinaria, estarase ao disposto no apartado I.4 do presente prego.

Para o caso que se presenten solicitudes de adquisición 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,

-Especificar de xeito concreto a actividade que se pretende implantar nas parcelas, concretando, de selo caso, o CNAE ou o epígrafe do IAE.

-Se á entidade solicitante é unha mercantil, deberá xustificar, na memoria, a idoneidade do obxecto social da entidade solicitante, conforme aos estatutos sociais, para o desenvolvemento da actividade que se pretende implantar. Se non fose unha mercantil a idoneidade deberá resultar da actividade que pretende implantar e a súa actividade declarada no IAE.

-Recolleirá unha análise do proxecto empresarial a implantar no que se indique o investimento a realizar, a creación de postos de traballo directos nun período máximo de tres anos tras a edificación da parcela.



-Deberá incorporar un plan de etapas vinculante para o empresario, no que se detalle a execución dentro dos prazos previstos (3 anos dende a sinatura da escritura de compravenda), do proxecto empresarial.

- c) Declaración responsable da entidade solicitante na que se especifique, no seu caso, se é titular de parcelas no mesmo parque empresarial no que solicita as parcelas, que estivesen pendentes de edificar e implantar a 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 a entidade 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.
- d) No caso de que se teñan solicitado ou obtido axudas públicas ou financiamento público para o desenvolvemento do proxecto, deberá achegar a acreditación documental correspondente, indicando o estado actual do expediente.
- e) Enderezo a efectos de notificacións
- f) Xustificante de ter depositado a fianza do 5% do prezo base sen bonificación do Anexo II para a parcela solicitada.
- g) Certificación de conta bancaria para devolución da fianza no caso de non resultar adxudicatario.
- h) No caso de solicitudes de compra, poderá propoñerse como destino dunha parcela a construción dunha edificación para o aluguer da mesma a terceiros. Neste caso, 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 DOCE ANOS, salvo autorización expresa de Xestur, S.A. para a venda dos inmobles ou o cambio de actividade dos mesmos.

Non se permitirá solicitar unha ou varias parcelas en dereito de superficie para destinalas a construción dunha edificación para o aluguer da mesma a terceiros.

- i) Para o réxime de venda, compromiso do solicitante de manter a actividade que se pretende implantar nas parcelas solicitadas por un período mínimo de DEZ ANOS, salvo no caso de solicitudes de compra de parcelas destinadas á construción de edificacións para o aluguer de estas para terceiros onde o compromiso de manter a actividade será de un período mínimo de DOCE ANOS.

Para o réxime de concesión de dereito de superficie compromiso do solicitante de manter a actividade que se pretende implantar nas parcelas solicitadas por un período mínimo de QUINCE ANOS.

### **3.- REGRAS ESPECIAIS**

#### **3.1.- 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 nos que as entidades solicitantes de parcelas tivesen adquirido en compra ou se lles houbose adxudicado un dereito de superficie con anterioridade outras parcelas no mesmo parque empresarial, ou dereitos de superficie sobre aquelas, e non tivesen edificado ou implantado actividade nas mesmas nos prazos previstos na escritura, o Órgano de Dirección de Xestur desestimarán 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 os prazos para edificar e implantar actividade nas parcelas adquiridas en compra ou en dereito de superficie con anterioridade polo solicitante no mesmo parque, o petionario 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.

### **3.2.- REGLAS ESPECIAIS PARA AS SOLICITUDES DE PARCELAS DESTINADAS Á CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓNS PARA O ALUGUER DESTAS A TERCEIROS (SÓ APLICABLE NO CASO DE RÉXIME DE VENDA)**

A venda 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 II.2.h) 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 da entidade 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, se o solicitante fose 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 estivesen divididas.

Cando sobre unha mesma parcela concorran 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 por aquel. En consecuencia, deberá destinar efectivamente as edificacións ao aluguer para as actividades permitidas nas ordenanzas do parque empresarial durante un prazo mínimo de **DOCE 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.

O adquirente da parcela deberá ser o titular da edificación que se constrúa sobre a mesma, para destinar o solo e a edificación a aluguer a terceiros, sen que poida constituír sobre aquela dereitos de superficie.

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 o compromiso de cesión a esta do uso do inmovible obxecto da compravenda.

### **3.3.- SOLICITUDES DE PARCELAS PARA ACTIVIDADES COMPATIBLES COS USOS DE SOLO RÚSTICO OU PARA ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DAS PURAMENTE INDUSTRIAIS, EMPRESARIAIS OU COMERCIAIS OU DE COMERCIO RETALLISTA**

O Órgano de Dirección de Xestur, S.A. poderá rexeitar discrecionalmente as solicitudes de compra ou concesión de dereito de superficie, 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.

No caso de solicitudes de concesión de dereito de superficie, serán rexeitadas as solicitudes cando a parcela solicitada pretenda a instalación de establecementos comerciais individuais ou colectivos destinados ao comercio retallista de calquera clase de artigos.

### **3.4.- REGRAS ESPECIAIS PARA SOLICITUDES DE COMPRA DE PARCELAS SEN BONIFICACIÓN DE PREZO E CON APRAZAMENTO DO MESMO**

As entidades licitadoras poderán solicitar a compra de parcelas sen prezo bonificado e con aprazamento de pago de parte do prezo de venda, en cuxo caso aplicaranse as seguintes regras:



- **O prezo de venda** da parcela será o que corresponda ao prezo da mesma nas táboas de venda de Xestur, S.A. para o presente concurso de alleamento, pero sen a bonificación prevista nas mesmas.
- **Forma de pago:**
  - O adxudicatario de parcelas con esta modalidade de adxudicación, deberá formalizar a escritura de compravenda e **pagar o 20% do prezo da parcela sen bonificar**, así como a totalidade do IVE da compravenda, no prazo máximo de **TRES MESES** dende que se lle sexa notificada a adxudicación. Xestur, S.A. comunicarlle ao adxudicatario a data e a notaría na debe comparecer para a devandita formalización. O **pago do 80% do prezo restante** deberá abonalo no prazo máximo de **OITO ANOS**, contados dende a formalización da escritura de compravenda, **sen repercusión de xuros durante os primeiros catro anos**, e con **pagos mensuais do prezo aprazado, podendo ter estes pagos mensuais do principal un período de carencia de un ano**, durante o primeiro ano. Estes pagos parciais do prezo deberán facerse efectivos nos 10 días naturais seguintes ao vencemento de cada mensualidade contada dende a firma da escritura de compravenda, efectuándose dito pago mediante pagarés. Todo elo, **sen prexuízo de que o comprador poida pagar anticipadamente todo ou parte do prezo aprazado**.
  - O principal abonarase mensualmente, e para elo serán emitidos á sinatura da escritura os pagarés mensuais que correspondan.
  - A financiación do pago aprazado devengará os xuros aplicados conforme ao índice estatístico do Banco de España de tipos de interese (TEDR) aplicados polas institucións financeiras monetarias a residentes na UEM segundo o crédito que por cantidade e tempo corresponda.
  - O financiamento do pago aprazado devengará os xuros aplicados conforme ao índice do Banco de España de tipos de interese (TEDR) aplicados polas institucións financeiras monetarias a residentes na UEM segundo o crédito que por cantidade e tempo que corresponda -ou índice que o substitúa-, aplicándose o último índice publicado antes do primeiro día do ano no que se liquida intereses; liquidarase ao final de ano en función do saldo mensual de débeda.
  - Os xuros aplicados á financiación do pago aprazado serán liquidados anualmente por Xestur a partir do ano 5º.
- Unha vez vencido o prazo para o pagamento do prezo aprazado, en calquera dos prazos antes sinalados, a cantidade adebedada polo comprador devengará xuros ao tipo do interese legal correspondente..
- O pago do **prezo aprazado** quedará **garantido con condición resolutoria**, de xeito que en caso de impago do mesmo nos prazos previstos, Xestur, S.A. poderá resolver a compravenda. En caso de resolución, Xestur,S.A. reterá o **20% do prezo abonado** inicialmente en concepto de **cláusula penal**.

### **3.5.- REGRAS ESPECIAIS PARA AS SOLICITUDES DE COMPRA E/OU CONCESIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE DE PARCELAS FUTURAS NO ÁMBITO DAS FASE C DO P.E. DE MORÁS-ARTEIXO, E DO POLÍGONO 2 DO PROXECTO SECTORIAL DO P.E. DE XINZO DE LIMIA, PENDENTES DE URBANIZAR**

**3.5.1.- Obxecto:** Parcelas futuras incluídas no ámbito da Fase C do Parque Empresarial de Morás-Arteixo e da Fase II do P.E. de Xinzo de Limia, pendentes de urbanizar.

#### **3.5.2.- Fianza e forma de pago do prezo para o réxime de venda:**

- **Fianza para solicitudes de adquisición: 5%** do prezo base sen bonificación da parcela. Deberá depositala no prazo previsto na convocatoria do concurso de venda.
- **Pago do 20% do prezo** (máis o IVE correspondente a ese 20%), no prazo de 15 días naturais dende que se lle comunique a adxudicación da parcela.
- **Pago do 80% restante do prezo** (máis o IVE correspondente), no momento da formalización da escritura pública de compravenda. Nese momento farase a devolución da fianza do 5% ao adxudicatario.

#### **3.5.3.- Fianza e forma de pago do prezo para o réxime de dereito de superficie:**

- **Fianza para solicitudes de adquisición: 25%** do prezo base sen bonificación parcela. Deberá depositala no prazo previsto na convocatoria do concurso.
- O cómputo dos 8 anos gratuítos comezará a contar no momento da formalización da escritura de constitución de dereito de superficie.

#### **3.5.4.- Condicións de adxudicación:**

- A adxudicación das parcelas da **FASE C do P.E. de Morás-Arteixo** queda **condicionada** á execución das obras de urbanización, así como ao cumprimento dos restantes requisitos para que as parcelas acaden a condición de soar.
- A adxudicación das parcelas do **Polígono 2 do Proxecto Sectorial do P.E. de Xinzo de Limia** queda **condicionada** á execución das obras de urbanización, a aprobación do proxecto de parcelamento, así como ao cumprimento dos restantes requisitos para que as parcelas acaden a condición de soar.
- A **escritura de compravenda ou de concesión do dereito de superficie** das parcelas nos dous parques empresariais antes referidos formalizarase no prazo de 3 meses a contar dende a notificación fehaciente por parte de Xestur



ao adxudicatario, da dispoñibilidade para a firma da escritura pública de compravenda da parcela. Non obstante, se por calquera causa, as parcelas non puidesen ser entregadas **antes do 30 de xuño de 2025**, os adxudicatarios destas poderán renunciar á súa adquisición. Nese caso, procederase á devolución das cantidades entregadas, con aboamento dos intereses correspondentes, ao tipo do xuro legal.

- Para o caso de que o adxudicatario desistise sen causa da adxudicación, ou non ingresase a parte prevista do prezo no momento da adxudicación (nos casos de venda ), ou non comparecese á formalización da escritura de compravenda **ou de concesión do dereito de superficie** cando fora citado para elo, perderá a fianza depositada, quedando sen efecto a adxudicación.

### **3.6.- REGLAS ESPECIAIS PARA SOLICITUDES CONXUNTAS SOBRE VARIAS PARCELAS**

**3.6.1.-** Se a entidade solicitante presenta a súa oferta sobre varias parcelas conxuntamente, de xeito que só ten interese na adxudicación de todas elas, deberá especificalo así na súa solicitude, e deberá especificar de xeito individual o prezo de cada parcela, que para o caso de dereito de superficie será o prezo base sen bonificar e no réxime de venda o prezo ofertado. Para o caso de que a entidade solicitante, ademais da oferta conxunta sobre varias parcelas, solicite alternativamente parcelas individuais, estean ou non incluídas na oferta conxunta, deberá especificalo así na súa solicitude e concretar, de selo caso, a orde de preferencia das parcelas individuais que solicita alternativamente.

Tamén poderán presentarse varias opcións de ofertas conxuntas sobre varias parcelas, especificando a orde de preferencia de cada solicitude conxunta.

Para o caso de presentar só oferta/s conxunta/s sobre varias parcelas, si non lle fora adxudicado o grupo ou grupos de parcelas solicitadas poderá desistir da súa oferta, en cuxo caso seralle devolta a fianza correspondente.

**3.6.2.-** En caso de concorrencia de ofertas sobre varias parcelas, unhas en oferta conxunta e outras en oferta individual, farase unha comparación das diversas ofertas que, de selo caso, concorran sobre cada unha das parcelas que son obxecto dunha solicitude conxunta, e terá preferencia a oferta ou ofertas que, no seu conxunto, supoñan un maior **valor** sobre a totalidade das parcelas incluídas na oferta conxunta, xa se trate de solicitudes individuais sobre varias parcelas ou da oferta conxunta sobre todas elas. Para o caso de coincidencia no prezo global, terá preferencia a oferta conxunta.



#### 4.- 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 adjudicará a compravenda nin se constituirá un dereito de superficie sobre ningunha parcela por un prezo inferior.

Estes prezos inclúen a bonificación que se indica nas presentes bases que se aplicarán exclusivamente ao réxime de venda. Non obstante, o licitador poderá solicitar parcelas con prezo sen bonificación e con aprazamento de parte do mesmo, na forma establecida no apartado II.3.4 das presentes bases.

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

En canto ao dereito de superficie, aplicaranse as porcentaxes previstas no apartado 9.2 deste prego con respecto ao valor da parcela, que será actualizado anualmente conforme ao IPC. Non obstante, durante os oitos primeiros anos dende a sinatura da escritura de constitución do dereito de superficie, o canon anual será gratuíto para a entidade á que se lle adjudique a parcela. Para os seguintes anos a contía do canon consistirá nun 3,5% do prezo de venda da parcela.

O importe do alleamento, en caso de venda, ou a constitución do dereito de superficie realizaranse en concepto de “corpo certo”, en relación coa parcela sobre a que se constitúe o devandito dereito, polo que non caberá reclamación algunha en razón de diferenza de superficie ou posibles variacións de volume edificable, nin como consecuencia das condicións xeolóxicas, topográficas ou outras similares da parcela.

#### 5.- FIANZA

A entidade solicitante, en réxime de compra ou dereito de superficie, deberá prestar unha garantía equivalente ao 5% do prezo base sen bonificación da parcela relacionado no anexo II, 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.

Para o caso de que se presentasen solicitudes sobre varias parcelas, indicando a orde de preferencia sobre as mesmas, a entidade solicitante deberá presentar a fianza pola contía correspondente á parcela de maior prezo. Se fose adjudicada unha parcela de menor prezo faranse, de selo caso, as compensacións correspondentes. Esta mesma regra observarase cando presentase varias ofertas sobre conxuntos de parcelas, en cuxo caso deberá presentar a fianza correspondente ao grupo de parcelas que sumen o maior prezo.

Unha vez que se dite acordo sobre a solicitude, se o solicitante non resultase 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.

No caso de compravenda, se o solicitante resultase adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle o importe da fianza provisional do 5%, no momento de asinar a escritura pública de compravenda.

No caso de dereito de superficie das parcelas, unha vez adxudicado, a entidade adxudicataria deberá, en todo caso, no prazo de 10 días HÁBILES a contar dende o seguinte a aquel en que se houbera recibido o requirimento, constituír a disposición de Xestur unha garantía definitiva equivalente ao 25% do prezo de venda da parcela, momento no que se procederá á devolución da fianza provisional do 5%. A garantía será renovada por períodos de 5 anos actualizadas co IPC ata que se cumpra o prazo de quince anos dende a escritura de constitución do dereito de superficie ou ben se exerza a opción de compra.

Nos casos de regras especiais de parque sen urbanizar, o importe da fianza será o indicado no apartado II.3.5

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

O prazo de **TRES MESES** para formalizar a escritura de compravenda ou o dereito de superficie das parcelas e pagar o prezo, poderá ser prorrogado pola Comisión Executiva de Xestur, S.A., así como pola persoa que exerza a xerencia ou as Coordinacións Territoriais da entidade, indistintamente, a petición da entidade solicitante, cando este 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.

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 a entidade adxudicataria non formalizase a escritura pública de venda ou a constitución do dereito de superficie 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 ou á constitución dun dereito de superficie, segundo corresponda.

## 6.- 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 e hora de imposición do envío na oficina de correos e no mesmo día comunicarse a Xestur, S.A., telegrama ou correo electrónico (á seguinte dirección de correo electrónico: [unidade.central@xesturgalicia.com](mailto: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 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, segundo corresponda, o seguinte:

**“Oferta para a COMPRA de parcelas do Parque Empresarial de \_\_\_\_\_”**

**“Oferta para o CONCESION DE DEREITO DE SUPERFICIE SOBRE 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.

## 7.- 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 Mesa de Contratación poderá requirir aos licitadores para que emenden os defectos observados na documentación presentada ou a aportación de documentación complementaria, sempre tales defectos sexan subsanables, concedéndolles un prazo para elo.

A Mesa de Contratación, 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.

## **8.- ADXUDICACIÓN**

### **8.1.- CONSIDERACIÓNS XERAIS**

A adxudicación do concurso corresponderalle ao Órgano de Dirección de Xestur, S.A, e 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 publicárase na páxina web de Xestur, S.A.

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

### **8.2.- CRITERIOS XERAIS DE ADXUDICACION**

No caso de que, sobre unha mesma parcela, concorran tanto solicitudes de compra como de constitución de dereito de superficie, que cumpran os requisitos establecidos nestas bases, daráselle preferencia en todos os casos, incluíndo as solicitudes de dereito de superficie para proxectos singulares, á proposta de adxudicación da solicitude de compra.

En caso de concorrer solicitudes sobre unha mesma parcela nun mesmo réxime (venta ou dereito de superficie), aplicaranse os criterios de preferencia que se indican nos seguintes epígrafes.

#### **8.2.1.- CRITERIOS DE PREFERENCIA ENTRE DISTINTAS SOLICITUDES DE COMPRA.**

##### **8.2.1.1.-Regra xeral:**

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

En caso de igualdade da puntuación polo prezo ofertado, seguirase a orde de preferencia que si indica nos apartados seguintes:

2º- Terá preferencia o solicitante que sexa propietario dunha parcela estremeira coa solicitada.

3º- Terá preferencia o ofertante que sexa dono de parcela ou parcelas no mesmo parque empresarial, que non sexan estremeiras coa agora solicitada, e xustifique a necesidade de ampliación dunha industria ou establecemento xa existente no mesmo parque.

4º- Terá preferencia o solicitante que proxecte a implantación na parcela de instalacións que contribúan ao autoconsumo ou ao uso de enerxías renovables, ou forme parte ou se comprometa a integrarse en comunidades enerxéticas ou outras entidades similares que teñan por finalidade obter unha maior eficiencia enerxética e sostibilidade das empresas localizadas dentro do parque empresarial, de conformidade co previsto na normativa que resulte de aplicación.

5º- En caso de coincidencia dos criterios anteriores, o solicitante que primeiro presenta a súa solicitude, atendendo á data e hora de presentación

Para o caso de renuncia de algún adxudicatario, a Xerencia de Xestur, S.A., poderá adxudicar a parcela sobre a que se produciu a renuncia ao seguinte solicitante da mesma por la orde preferencia que figure na acta da Mesa de contratación, sempre e cando o seguinte adxudicatario estea conforme con esta adxudicación.

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

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 8.2.1.1 anterior.

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

- Terá preferencia a solicitude que implique unha maior superficie.

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 I.1.4 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. Entre estes gastos incluíranse, no seu caso, os afrontados por Xestur, S.A. para dotar á parcela segregada das acometidas e servizos correspondentes.

En caso de segregación, os impostos, taxas, gastos notariais, rexistrais ou calquera outro gasto que cause a segregación serán a cargo do comprador. Entre estes gastos incluíranse, no seu caso, os afrontados por Xestur, S.A. para dotar á parcela segregada das acometidas e servizos correspondentes.

En todo caso, se sobre a mesma parcela concorre unha solicitude sobre a totalidade da mesma e outra que implique a súa segregación, terá preferencia sempre a primeira.

### **8.2.1.3.- Regra especial para o caso de que concorran sobre unha mesma parcela ofertas de compra con prezo bonificado e sen bonificar:**

Terá preferencia sempre a oferta de compra sen prezo bonificado. Para o caso de que concorreran varias solicitudes sen prezo bonificado sobre a mesma parcela, e unhas foran con pago ao contado e outras con pago aprazado, terá preferencia a solicitude de pago ao contado.

Todo elo, sen prexuízo da aplicación, de selo caso, das regras xerais de preferencia establecidas no apartado 8.2.1.1, no caso de que concorran varias solicitudes de compra sen prezo bonificado sobre a mesma parcela.

## **8.2.2 CRITERIOS DE PREFERENCIA ENTRE DISTINTAS SOLICITUDES DE DEREITO DE SUPERFICIE**

### **8.2.2.1 Regra xeral**

En caso de que existan distintas solicitudes de dereito de superficie sobre unha mesma parcela, aplicaranse os seguintes criterios de preferencia, pola orde que se indica:

1º.- Terá preferencia o solicitante que sexa propietario dunha parcela estremeira coa solicitada e, no seu defecto, o solicitante que sexa superficiario da parcela estremeira.

2.-º- Terá preferencia o ofertante que sexa dono de parcela ou parcelas no mesmo parque empresarial, que non sexan estremeiros coa agora solicitada, e xustifique a necesidade de ampliación dunha industria ou establecemento xa existente no mesmo parque.

3º.- Terá preferencia o solicitante que proxecte a implantación na parcela de instalacións que contribúan ao autoconsumo ou ao uso de enerxías renovables, ou forme parte ou se comprometa a integrarse en comunidades enerxéticas ou outras entidades similares que teñan por finalidade obter unha maior eficiencia enerxética e sostibilidade das empresas localizadas dentro do parque empresarial, de conformidade co previsto na normativa que resulte de aplicación.

4º.- En caso de coincidencia dos criterios anteriores, o solicitante que primeiro presenta a súa solicitude, atendendo á data e hora de presentación.

Para o caso de renuncia de algún adxudicatario, a Xerencia de Xestur, S.A., poderá adxudicar a parcela sobre a que se produciu a renuncia ao seguinte solicitante da mesma por la orde preferencia que figure na acta da Mesa de contratación, sempre e cando o seguinte adxudicatario estea conforme con esta adxudicación.

En todo caso, se sobre a mesma parcela concorre unha solicitude sobre a totalidade da mesma e outra que implique a súa segregación, terá preferencia sempre a primeira.

### **8.2.2.2-Regra especial para o caso de que concorran varias ofertas de dereito de superficie sobre a mesma parcela que impliquen a segregación da mesma.**

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 8.2.2.1 anterior.

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

- Terá preferencia a solicitude que implique unha maior superficie.

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 parágrafo do apartado 1 do presente prego.

En caso de segregación, os impostos, taxas, gastos notariais, rexistras ou calquera outro gasto que cause a segregación serán a cargo da entidade superficiaria. Entre estes gastos incluíranse, no seu caso, os afrontados por Xestur, S.A. para dotar á parcela segregada das acometidas e servizos correspondentes.

## **9.- FORMA DE PAGO**

### **9.1. RÉXIME DE VENDA**

**9.1.1- Se non fose necesario segregarse a parcela:** Nos casos de vendas con prezo bonificado 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 TRES MESES a contar dende a notificación da adxudicación.

**9.1.2- Se fose necesario segregarse 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 licenza 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 II.5- Fianza.

**9.1.3.- Nos casos de venta con prezo sen bonificar e pago aprazado ou ao contado do mesmo,** aplicaranse a forma de pago prevista no apartado II.3.4 do presente prego de bases.

Todo elo, sen prexuízo das prórrogas para formalizar a escritura de compravenda e efectuar o pago do prezo, previstas no apartado II.5 destas bases, a causa de circunstancias excepcionais.

**9.1.4.- Posibilidade de pago en especie de todo ou parte do prezo da parcela adxudicada.-** Con carácter excepcional, os órganos de dirección de Xestur, S.A. poderán admitir, de forma discrecional, o pago en especie de todo ou parte do prezo da parcela adxudicada, si Xestur, S.A. ten especial interese na adquisición da parcela que forma parte do pago en especie.

## **9.2. DEREITO DE SUPERFICIE**

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:

.- Os oito primeiros anos dende a formalización da escritura de constitución do dereito de superficie da parcela o canon será gratuíto.

.-Para os seguintes anos a contía do canon consistira nun 3,5% do prezo de venda da parcela:

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

- Non obstante, 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.

- 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 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.

#### **- 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.

En caso de resolución, Xestur, S.A. poderá aplicar unha penalización equivalente á garantía constituída polo adxudicatario, podendo proceder á execución da mesma.

## **10.- OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIAS E GARANTIAS PARA O SEU CUMPRIMENTO**

As obrigas das persoas adxudicatarias e garantías para o seu cumprimento, que se incluírán na escritura de compravenda ou de concesión de dereito de superficie, xúntanse como Anexo III (réxime de venda), como Anexo IV (réxime de dereito de

superficie) e como Anexo VI (Obrigas do superficiario no caso de exercer a opción de compra).

### **11. OUTRAS CONDICIÓNS ÁS QUE QUEDARÁ SOMETIDO O CONTRATO POLO QUE SE CONSTITÚE O DEREITO DE SUPERFICIE**

Inclúense, como Anexo V, outras condicións relativas á constitución do dereito de superficie, en relación a:

- Formalización do contrato e elevación a público
- Prazo de vixencia
- Consecuencias derivadas da finalización do período de vixencia do dereito de superficie
- Penalizacións en caso de incumprimentos
- Causas de resolución e extinción de contrato
- Pacto de opción de compra e adquisición da parcela.
- Transmisión do dereito de superficie.
- Dereito do superficiario a hipotecar o dereito de superficie.

### **12.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 compravenda ou 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.

### **III.- ADXUDICACIÓN DIRECTA EN VENDA DE PARCELAS QUE QUEDEN DESERTAS NO CONCURSO DE ALLEAMENTO**

---

**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 poderán ser obxecto dunha nova licitación.

As bases que rexerán a adxudicación directa de parcelas que resulten vacantes no concurso público de vendas publicaranse na páxina web de Xestur, S.A. no momento

en que se publique a oferta pública de alleamento das parcelas que resulten vacantes no presente concurso.

Aos efectos antes mencionados, a Comisión Executiva Permanente de Xestur, S.A., unha vez concluído o presente concurso público de vendas, queda facultada para convocar a oferta pública de alleamento das parcelas que resultaren vacantes no presente concurso, mediante a adxudicación directa das mesmas.

Asemade, a Comisión Executiva Permanente de Xestur, S.A. poderá introducir as variacións que procedan nos cadros de parcelas obxecto de alleamento, a fin de excluír do mesmo aqueles parcelas que foron obxecto de adxudicación, e de efectuar as adaptacións oportunas nos casos en que se teñan producido segregacións ou agrupacións de parcelas, quedando facultada, igualmente para fixar os prezos das parcelas resultantes da segregación, tendo en conta os criterios xerais de fixación de prezos aprobados polo Consello de Administración. Asemade, a Comisión Executiva poderá excluír do cadro antes mencionado aquelas parcelas que por circunstancias sobrevidas (físicas, xurídicas, urbanísticas, administrativas, etc.) non poidan ser obxecto de venda. Tamén poderá incluír no cadro de vendas aquelas parcelas que quedaran dispoñibles por algunha causa e que deban ser obxecto de adxudicación directa ou de concurso, efectuando a oferta pública das mesmas polo procedemento que corresponda, sempre que poida fixarse o prezo das mesmas con arreglo aos criterios establecidos polo Consello para a fixación de prezos no parque de que se trate. Estas variacións serán oportunamente publicadas na páxina web 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.**

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 NO RÉXIME DE VENDA**

A Lei 3/2022, de Áreas empresariais de Galicia prevé a adxudicación directa de parcelas de solo empresarial en algúns casos, como as solicitudes de parcelas para a implantación dun "proxecto empresarial singular" ou a solicitude de parcelas estremeiras con outras do solicitante que permitan a consolidación dunha implantación empresarial xa existente. Ademais, nos pregos de bases de venda de

solo empresarial incluíronse dende hai anos outros supostos de adxudicación directa pola súa conveniencia e utilidade, que seguen a incluírse no presente prego.

Igualmente, o Texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de política industrial, aprobado polo Decreto Legislativo 1/2015, do 12 de febreiro, prevé para os proxectos industriais estratéxicos a posibilidade de adxudicación directa de solo empresarial promovido polo Instituto Galego da Vivenda e Chan ou por empresas públicas participadas polo mesmo que teñan entre os seus obxectos a creación de solo empresarial, nas condicións establecidas pola normativa sectorial.

Se durante a tramitación do presente concurso 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 concorran calquera dos seguintes supostos:

- a) Que as parcelas proveñan de operacións de permuta de solo.
- b) Que as parcelas fosen reservadas para proxectos empresariais singulares ou proxectos industriais estratéxicos, de conformidade co previsto no apartado IV.2 e IV.3 destas bases.
- c) Que as parcelas se adxudiquen a favor de Organismos ou entidades públicas, así como a favor de fundacións públicas autonómicas ou a empresas nas que, 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 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.
- e) Que as parcelas obxecto de adxudicación sexan estremeiras con outras propiedade do adxudicatario, que xa teñan actividade e que sexan necesarias para a expansión da súa actividade empresarial. Neste caso o solicitante deberá acreditar suficientemente a súa necesidade de 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, S.A. que desaconsellen a operación dende o punto de vista económico-financeiro.

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

f) 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 IV.4 das presentes bases.

## **2.- PROXECTOS EMPRESARIAIS SINGULARES**

### **2.1.- REGRAS XERAIS**

2.1.1.- De conformidade co previsto no art. 75 da Lei 3/2022, de Áreas Empresariais de 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.

2.1.2.- 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.

2.1.3.- GARANTÍAS.- Nos casos de **solicitudes** de adxudicación directa mediante declaración de proxecto empresarial singular, o adxudicatario deberá depositar unha **garantía equivalente ao 5% do prezo mínimo** da parcela relacionado no anexo II, 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.

Ademais, 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 prezo estimado da parcela**, en caso de venda ou do importe **do canon máximo correspondente a cinco anualidades no caso de solicitudes de dereito de superficie**. A garantía poderá constituírse en calquera modalidade prevista na lexislación de contratos do sector público.

Asemade, o depósito en concepto de **garantía deberá ser dun 25% do prezo estimado da parcela, en caso de venda, ou dunha cantidade equivalente ao canon máximo correspondente a cinco anualidades**, no caso de dereito de superficie, 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 importe do canon máximo correspondente a 5 anualidades.

O importe da garantía será devolto nos seguintes casos:

- a) Cando se eleve a escritura pública o contrato de compravenda da parcela obxecto da adxudicación directa ou da reserva.
- b) 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.

As garantías ás que se refire este apartado serán devoltas ao superficiario transcorridos quince anos dende a formalización da constitución do dereito de superficie

A garantía do 5% presentada coa solicitude seralle devolta ao solicitante no caso de que se desestimase a súa solicitude.

2.1.4.- 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 II.2 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 2.4 anterior.

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

2.1.5.- Para o réxime de venda o adquirente deberá manter a actividade prevista no “proxecto empresarial singular” durante o prazo de **DEZ ANOS**, como mínimo. Para o réxime de concesión de dereito de superficie o adquirente deberá manter a actividade prevista no “proxecto empresarial singular” durante o prazo de **QUINCE ANOS**

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, as axudas públicas concedidas para o proxecto empresarial, a superficie adxudicada e a dispoñibilidade de parcelas para a venda 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. Igualmente, o Órgano de Dirección de Xestur poderá autorizar o cambio de actividade no caso de que o adxudicatario xustifique adecuadamente a necesidade daquel, en función das circunstancias que concorran no desenvolvemento do seu proxecto empresarial.

2.1.6.- Nas escrituras de dereito de superficie 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, que nunca será inferior a quince anos, así como as garantías para asegurar o cumprimento das citadas obrigas.

2.1.7.- De conformidade co establecido no art 75 da Lei 3/2022, de Áreas Empresariais de Galicia, 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.

Para o caso de que presente unha solicitude de declaración de proxecto singular, con anterioridade ao concurso de venda e dereito de superficie, as parcelas solicitadas para a referida declaración serán excluídas do concurso ata que se resolva a solicitude de proxecto singular. No caso de que non se resolva a declaración de proxecto singular de xeito simultáneo coa resolución do concurso, e a solicitude de proxecto singular sexa rexeitada, as parcelas solicitadas para dito proxecto, serán obxecto dun novo concurso de venda e/o dereito de superficie a fin de permitir a concorrencia sobre as mesmas.

No caso de que a solicitude de declaración de proxecto singular teña lugar durante a tramitación do concurso as parcelas solicitadas para a referida declaración serán temporalmente excluídas da adxudicación do concurso, sen prexuízo de que poidan ser valoradas pola Mesa. No caso de que non se resolva a declaración de proxecto singular de xeito simultáneo coa resolución do concurso, e a solicitude de proxecto singular sexa rexeitada, a Xerencia de Xestur, S.A., poderá decidir se as mesmas se licitan nun novo concurso ou, en caso de haber outras solicitudes sobre as mesmas presentadas no concurso, se adxudiquen ao solicitante ou solicitantes das mesmas por la orde preferencia que figure na acta da Mesa de contratación, sempre e cando licitador estea conforme con esta adxudicación.



## **2.2.- CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA A DECLARACIÓN DE "PROXECTO EMPRESARIAL SINGULAR**

1.- Para a cualificación dun proxecto de negocio como *proxecto empresarial singular*, valorarase especialmente a concorrencia dalgún dos seguintes parámetros no proxecto presentado:

a) Aqueles proxectos industriais para os que se estime de forma xustificada que teñen un interese e unha incidencia cualificada para o desenvolvemento ou execución da política e o tecido industriais galegos, e que pola súa magnitude ou características teñen un incidencia territorial, económica e social que transcenda o ámbito municipal, de tal forma que se consideren portadoras dun interese supramunicipal cualificado

b) Que supoñan unha creación de emprego mínima de 25 postos de traballo, baixo a modalidade de contrato indefinido e computados a xornada completa.

Para estes efectos, computaranse tamén os empregos indirectos xerados nas actividades auxiliares ao proxecto industrial, sempre que quede debidamente xustificada a súa futura creación.

c) Que supoñan un investimento no proxecto industrial superior a dous millóns de euros, en activos fixos, excluídos os inmobiliarios, de acordo co proxecto presentado na solicitude.

d) Xustificación polo solicitante da necesidade de ampliación do seu negocio preexistente dentro da Comunidade Autónoma, á vista da evolución da súa actividade empresarial e do emprego na súa empresa nos últimos anos.

2.- 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, MUIENTA, 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.

Asemade, con carácter xeral, tamén se considerará como criterio para a declaración de proxectos empresariais singulares, a inclusión no proxecto empresarial da implantación na parcela ou parcelas, de instalacións que contribúan ao autoconsumo ou ao uso de enerxías renovables, ou ben que o solicitante forme parte ou se comprometa a integrarse en comunidades enerxéticas ou outras entidades similares que teñan por finalidade obter unha maior eficiencia enerxética e sostibilidade das empresas localizadas dentro do parque empresarial, de conformidade co previsto na normativa que resulte de aplicación.

3.- O solicitante deberá presentar a seguinte documentación, que incluírá no sobre nº 2 ao que se fai referencia no punto II.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.

4.- Para o caso de que coincidan simultaneamente varias solicitudes de adxudicación directa mediante declaración de proxecto singular 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)

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

7.- 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.

### **3.- PROXECTOS INDUSTRIAIS ESTRATÉXICOS**

A declaración de proxecto industrial estratéxico prevista no Texto refundido das disposicións legais en materia de política industrial, aprobado polo Decreto legislativo 1/2015, do 12 de febreiro, habilitará para a adxudicación directa das parcelas nas mesmas condicións que para os proxectos singulares.

### **4.- DEREITO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE CONVENCIONAL A FAVOR DOS DONOS DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL LINDEIRAS CON PARCELAS PROPIEDAD DE XESTUR, S.A.**

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 petionario 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 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, S.A. 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, S.A. 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.

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

#### **5.- OBRIGAS DO SUPERFICIARIO NOS CASOS DE PARCELAS ADXUDICADAS MEDIANTE ADXUDICACIÓN DIRECTA**


As obrigas do superficiario nos casos de parcelas adxudicadas mediante adxudicación directa, previa declaración do proxecto empresarial singular ou proxecto industrial estratéxico, antes enumerados, serán as mesmas que as previstas nas bases de concurso de concesión de dereito de superficie 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 4 de Outubro

**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 03.10.2024, e publicadas na páxina web da sociedade en data 04.10.2024.

Documento asinado electrónicamente da data que figura na firma dixital.

O Secretario do Consello de Administración  
Ángel Rodríguez González

 <b>XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA</b>	<b>ANEXO I</b>	SOLO EMPRESARIAL
	<b>A. SOLICITUDE COMPRA DE PARCELAS</b>	

ORDE DE PREFERENCIA DA SOLICITUDE (no caso de solicitar distintas alternativas, deberá presentar unha folla de solicitude por cada unha delas, indicando a orde de preferencia)	
---	--

**PARQUE EMPRESARIAL**

PARQUE EMPRESARIAL DE:			
LOCALIDADE:		PROVINCIA:	

PARCELA/S SOLICITADA/S. No caso de solicitude CONXUNTA (marca x)

PARCELA	Só no caso de segregación, indicar m2 solicitados	PREZO SEN IVE OFERTADO

**FORMA DE PAGO**

PAGO CONTADO:	
PAGO APRAZADO:	

 <b>XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA</b>	<b>ANEXO I</b>	SOLO EMPRESARIAL
	<b>B. SOLICITUDE DEREITO DE SUPERFICIE</b>	


ORDE DE PREFERENCIA DA SOLICITUDE (no caso de solicitar distintas alternativas, deberá presentar unha folla de solicitude por cada unha delas, indicando a orde de preferencia)	
---	--

**PARQUE EMPRESARIAL**

PARQUE EMPRESARIAL DE:			
LOCALIDADE:		PROVINCIA:	

PARCELA/S SOLICITADAS. No caso de solicitude CONXUNTA (marca x)

PARCELA	So no caso de segregación, indicar m2 solicitados

 <b>XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA</b>	<b>ANEXO I</b>	SOLO EMPRESARIAL
	<b>MODELO SOLICITUDE</b> (cumplimentar para Solicitudes en Compra e/ou Dereito de Superficie)	

**DATOS DO SOLICITANTE**

RAZON SOCIAL OU NOME E APELIDOS:		N.I.F.:	
ENDEREZO:		Nº:	
LOCALIDADE:		C.P.:	
PROVINCIA:		TELEFONO:	
CORREO ELECTRÓNICO:			

**NOME DO ASINANTE (Só para Sociedades Mercantiles)**

NOME E APELIDOS:		D.N.I.:	
CARGO NA EMPRESA:			

**ACEPTACION DAS CONDICIIONS DE VENDA PUBLICADAS POR XESTUR:**

SI

**FIANZA (5% DO PREZO MINIMO PUBLICADO)**

ENTIDADE ABANCA Nº ES28 2080 0388 2430 4000 1089

IMPORTE:

**DOCUMENTACION A ADXUNTAR (ver Prego de Bases)**

	Cifra de negocios actual	Estimación da cifra de negocios prevista tras a implantación do proxecto	Nº Total de empregados hoxe	Nº total de empregados previsto trasa implantación do proxecto
Traslado				
Nova Industria				
Ampliación da Actividade				

**CESION DE DATOS DE CARÁCTER PERSOAL**

De conformidade co Regulamento Xeral (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello, do 27 de abril de 2016, relativo á protección das persoas físicas no que respecta ó tratamento de datos persoais e á libre circulación destes datos e polo que se derroga a Directiva 95/46/CE (Regulamento xeral de protección de datos), da Lei Orgánica 3/2018, do 5 de decembro, de Protección de Datos Persoais e garantía dos dereitos dixitais, do Real Decreto 1720/2007, do 21 de decembro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento da LOPD, e demais normativa vixente de aplicación en cada momento en materia de protección de datos, informámoslle que os datos proporcionados ao longo da prestación do servizo incorporáranse á Actividade de Tratamento de XESTION DO SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A. con CIF número A 70.392.758 e domicilio social no Polígono de Fontiñas, Área Central - Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela (A Coruña). A finalidade de dito tratamento é prestarlle un óptimo servizo como usuario e o mantemento da relación negocial no seu caso establecida. Informámoslle de que os seus datos poderán ser cedidos ó Instituto Galego da Vivenda e o Solo, así como a outras Administracións ou entidades privadas (entidades financeiras, empresas subministradoras, entre outras), co obxecto de facilitar as diferentes operacións que vaian a levarse a cabo durante o procedemento de alleamento, ou con posterioridade ó mesmo para confeccionar datos estatísticas ou para ofertación de servizos.

O solicitante dá o seu consentimento para que no caso de resultar adxudicatario da parcela solicitada, dita adxudicación sexa publicada na páxina web de XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA- XESTUR, S.A. a efectos informativos. De igual xeito, autorizan ó envío de actualizacións dos servizos e ó envío, por medios tradicionais e vía electrónica, ós efectos da Lei 34/2002, de Servizos da Sociedade información comercial da Información e Comercio Electrónico, de acerca de produtos e servizos ofrecidos polo centro.

Pola súa banda, informámoslle que pode contactar co Delegado de Protección de Datos, XESTION DO SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A., no seguinte enlace: <https://www.xunta.gal/delegados-de-proteccion-de-datos>.

Pode consultar información adicional e detallada sobre protección de datos na nosa Política de Privacidade do sitio web [www.xesturgalicia.com](http://www.xesturgalicia.com) ou no enderezo <https://www.xunta.gal/informacion-xeral-proteccion-datos>.

Poderá exercer os dereitos de acceso, rectificación, cancelación, limitación, oposición e portabilidade en calquera momento, por escrito, acompañado dunha copia dun documento oficial que o identifique dirixido á dirección arriba resinada. Así mesmo, e de igual xeito, pode revocar o consentimento prestado á recepción de comunicacións comerciais de conformidade co disposto na Lei 34/2002 e á cesión dos seus datos.

Declaro que entendo e acepto a Política de privacidade do sitio web [www.xesturgalicia.com](http://www.xesturgalicia.com)

Por último, a empresa informalle que ao asinar este documento, concede o seu consentimento para o tratamento dos seus datos para o propósito antes mencionados.





XESTIÓN  
DO SOLO  
DE GALICIA



## ANEXO II

### PROVINCIA DE A CORUÑA

ACTUACIÓN	PARCELAS	USO	Superficie (m2)	PREZO BASE SEN BONIFICACION	PREZO CON BONIFICACION MAXIMA 30%	PREZO M2 BONIFICACION MAXIMA 30%
PE224-Arteixo	D-03	industrial-terciario	1.487,00	263.199,00	184.239,30	123,90
PE224-Arteixo	D-08	industrial-terciario	2.750,00	514.250,00	359.975,00	130,90
PE224-Arteixo	D-09	industrial-terciario	3.086,00	577.082,00	403.957,40	130,90
PE224-Arteixo	D-10	industrial-terciario	3.200,00	566.400,00	396.480,00	123,90
PE224-Arteixo	C-10	industrial-terciario	1.920,00	339.840,00	237.888,00	123,90
PE224-Arteixo	E-09	industrial-terciario	3.452,00	625.502,40	437.851,68	126,84
PE224-Arteixo	A-04	industrial-terciario	1.700,00	300.900,00	210.630,00	123,90
PE224-Arteixo	E-07	industrial-terciario	2.000,00	354.000,00	247.800,00	123,90
PE224-Arteixo	E-08	industrial-terciario	1.987,00	351.699,00	246.189,30	123,90
PE224-Arteixo	J-12	industrial-terciario	5.166,00	754.236,00	527.965,20	102,20
PE224-Arteixo	D-02	industrial-terciario	1.500,00	265.500,00	185.850,00	123,90
PE224-Arteixo	D-07	industrial-terciario	1.500,00	265.500,00	185.850,00	123,90
PE224-Arteixo	C-11	industrial-terciario	1.920,00	339.840,00	237.888,00	123,90
PE224-Arteixo	D-05	industrial-terciario	1.500,00	265.500,00	185.850,00	123,90
PE224-Arteixo	D-06	industrial-terciario	1.500,00	265.500,00	185.850,00	123,90
PE224-Arteixo	B-01	industrial-terciario	5.949,00	1.112.463,00	778.724,10	130,90
PE224-Arteixo	J-08c	industrial-terciario	3.502,00	455.260,00	318.682,00	91,00

ACTUACIÓN	PARCELAS	USO	Superficie (m2)	PREZO BASE SEN BONIFICACION	PREZO CON BONIFICACION MAXIMA 30%	PREZO M2 BONIFICACION MAXIMA 30%
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0201	industrial- terciario	1.357,00	261.707,14	183.195,00	135,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0202	industrial- terciario	1.500,00	289.285,71	202.500,00	135,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0203	industrial- terciario	1.500,00	289.285,71	202.500,00	135,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0204	industrial- terciario	1.500,00	289.285,71	202.500,00	135,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0205	industrial- terciario	1.500,00	289.285,71	202.500,00	135,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0206	industrial- terciario	1.500,00	289.285,71	202.500,00	135,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0207	industrial- terciario	1.475,00	284.464,29	199.125,00	135,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0208	industrial- terciario	3.582,00	690.814,29	483.570,00	135,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0209	industrial- terciario	1.801,00	321.607,14	225.125,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0210	industrial- terciario	1.155,00	206.250,00	144.375,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0211	industrial- terciario	1.045,00	186.607,14	130.625,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0212	industrial- terciario	1.155,00	206.250,00	144.375,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0213	industrial- terciario	1.032,00	184.285,71	129.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0214	industrial- terciario	1.045,00	186.607,14	130.625,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0215	industrial- terciario	1.155,00	206.250,00	144.375,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0216	industrial- terciario	1.045,00	186.607,14	130.625,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0217	industrial- terciario	1.155,00	206.250,00	144.375,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0218	industrial- terciario	1.100,00	196.428,57	137.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0219	industrial- terciario	1.045,00	186.607,14	130.625,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0220	industrial- terciario	1.155,00	206.250,00	144.375,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0221	industrial- terciario	1.045,00	186.607,14	130.625,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0222	industrial- terciario	1.155,00	206.250,00	144.375,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0223	industrial- terciario	1.100,00	196.428,57	137.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0224	industrial- terciario	1.045,00	186.607,14	130.625,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0225	industrial- terciario	5.172,00	886.628,57	620.640,00	120,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0226	industrial- terciario	1.353,00	241.607,14	169.125,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0227	industrial- terciario	1.350,00	241.071,43	168.750,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0228	industrial- terciario	1.363,00	243.392,86	170.375,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0229	industrial- terciario	7.945,00	1.362.000,00	953.400,00	120,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0230	industrial- terciario	2.700,00	462.857,14	324.000,00	120,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0231	industrial- terciario	2.700,00	462.857,14	324.000,00	120,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0232	industrial- terciario	2.700,00	462.857,14	324.000,00	120,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0233	industrial- terciario	2.700,00	462.857,14	324.000,00	120,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0234-K-0235	industrial- terciario	4.169,00	714.685,71	500.280,00	120,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0236-K-0237	industrial- terciario	1.561,00	278.750,00	195.125,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0238-K-0239	industrial- terciario	1.350,00	241.071,42	168.750,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0240-K-0241	industrial- terciario	1.516,00	270.714,28	189.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0242	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0243	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00



## ANEXO II

ACTUACIÓN	PARCELAS	USO	Superficie (m2)	PREZO BASE SEN BONIFICACION	PREZO CON BONIFICACION MAXIMA 30%	PREZO M2 BONIFICACION MAXIMA 30%
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0244	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0245	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0246	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0247	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0248	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0249	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0250	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0251	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0252	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0253	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0254	industrial- terciario	1.000,00	178.571,43	125.000,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0255	industrial- terciario	1.566,00	279.642,86	195.750,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0256	industrial- terciario	1.610,00	287.500,00	201.250,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0257	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0258	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0259	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0260	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0261	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0262	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0263	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0264	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0265	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0266	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0267	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0268	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00
PE224-Arteixo ( Fase C)	K-0269	industrial- terciario	1.020,00	182.142,86	127.500,00	125,00

ACTUACIÓN	PARCELAS	USO	Superficie (m2)	PREZO BASE SEN BONIFICACION	PREZO CON BONIFICACION MAXIMA 50%	PREZO M2 BONIFICACION MAXIMA 50%
PE221-Carballo	F1	Industrial-terciario	9.384,00	619.187,85	309.593,93	32,99
PE221-Carballo	F2	Industrial-terciario	13.214,00	871.904,11	435.952,06	32,99

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAXIMA 30%	PREZO M2 BONIFICACION MAXIMA 30%
PE223-A Sionlla	E1c03b	Industrial-terciario	1.200,00	195.600,00	136.920,00	114,10

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAXIMA 30%	PREZO M2 BONIFICACION MAXIMA 30%
PE220-Negreira	14	Industrial-comercial	2.606,00	179.814,00	125.869,80	48,30
PE220-Negreira	10	Industrial-comercial	1.474,00	101.706,00	71.194,20	48,30

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAXIMA 30%	PREZO M2 BONIFICACION MAXIMA 30%
PE202-Arzuva	ECS	Equ-comercial-social	2.011,00	120.660,00	84.462,00	42,00

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE219-Cedeira	1	Comercial-terciario	811,00	60.825,00	30.412,50	37,50
PE219-Cedeira	3	Comercial-terciario	983,00	73.725,00	36.862,50	37,50
PE219-Cedeira	4	Comercial-terciario	983,00	73.725,00	36.862,50	37,50
PE219-Cedeira	5	Comercial-terciario	983,00	73.725,00	36.862,50	37,50
PE219-Cedeira	6	Comercial-terciario	983,00	73.725,00	36.862,50	37,50
PE219-Cedeira	9	Industrial-com	983,00	67.172,33	33.586,17	34,17
PE219-Cedeira	10	Industrial-com	983,00	67.172,33	33.586,17	34,17
PE219-Cedeira	11	Industrial-com	983,00	67.172,33	33.586,17	34,17
PE219-Cedeira	12	Industrial-com	983,00	67.172,33	33.586,17	34,17
PE219-Cedeira	13	Industrial-com	983,00	67.172,33	33.586,17	34,17
PE219-Cedeira	14	Industrial-com	983,00	67.172,33	33.586,17	34,17
PE219-Cedeira	15	Industrial-com	983,00	67.172,33	33.586,17	34,17
PE219-Cedeira	16	Industrial-com	983,00	67.172,33	33.586,17	34,17
PE219-Cedeira	18	Industrial-com	1.320,00	90.200,89	45.100,45	34,17
PE219-Cedeira	26	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	27	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	28	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	29	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17



## ANEXO II

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE219-Cedeira	30	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	31	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	32	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	33	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	34	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	35	Industrial-com	1.265,00	86.442,52	43.221,26	34,17
PE219-Cedeira	36	Industrial-com	1.320,00	90.200,89	45.100,45	34,17
PE219-Cedeira	39	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	40	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	45	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	46	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	47	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	48	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	49	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	50	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	51	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	52	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	53	Industrial-com	1.265,00	86.442,52	43.221,26	34,17
PE219-Cedeira	21	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17
PE219-Cedeira	22	Industrial-com	1.100,00	75.167,41	37.583,71	34,17

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE215-Ortigueira	35	Industrial-comercial	1.394,00	83.640,00	41.820,00	30,00
PE215-Ortigueira	36	Industrial-comercial	1.400,00	84.000,00	42.000,00	30,00
PE215-Ortigueira	37	Industrial-comercial	1.415,00	76.410,00	38.205,00	27,00
PE215-Ortigueira	38	Industrial-comercial	1.327,00	71.658,00	35.829,00	27,00
PE215-Ortigueira	39	Industrial-comercial	1.273,00	68.742,00	34.371,00	27,00
PE215-Ortigueira	40	Industrial-comercial	1.269,00	68.526,00	34.263,00	27,00
PE215-Ortigueira	41	Industrial-comercial	1.262,00	68.148,00	34.074,00	27,00
PE215-Ortigueira	42	Industrial-comercial	1.337,00	72.198,00	36.099,00	27,00
PE215-Ortigueira	43	Industrial-comercial	1.380,00	74.520,00	37.260,00	27,00
PE215-Ortigueira	44	Industrial-comercial	1.352,00	73.008,00	36.504,00	27,00
PE215-Ortigueira	45	Industrial-comercial	1.250,00	67.500,00	33.750,00	27,00
PE215-Ortigueira	54	Industrial-comercial	1.373,00	82.380,00	41.190,00	30,00
PE215-Ortigueira	55	Industrial-comercial	1.233,00	73.980,00	36.990,00	30,00
PE215-Ortigueira	56	Industrial-comercial	1.233,00	73.980,00	36.990,00	30,00
PE215-Ortigueira	57	Industrial-comercial	1.233,00	73.980,00	36.990,00	30,00
PE215-Ortigueira	58	Industrial-comercial	1.233,00	73.980,00	36.990,00	30,00
PE215-Ortigueira	59	Industrial-comercial	1.233,00	73.980,00	36.990,00	30,00
PE215-Ortigueira	60	Industrial-comercial	1.233,00	73.980,00	36.990,00	30,00
PE215-Ortigueira	61	Industrial-comercial	1.369,00	82.140,00	41.070,00	30,00
PE215-Ortigueira	62	Industrial-comercial	735,00	44.100,00	22.050,00	30,00
PE215-Ortigueira	63	Industrial-comercial	1.284,00	69.336,00	34.668,00	27,00
PE215-Ortigueira	64	Industrial-comercial	1.092,00	58.968,00	29.484,00	27,00
PE215-Ortigueira	65	Industrial-comercial	867,00	46.818,00	23.409,00	27,00
PE215-Ortigueira	66	Industrial-comercial	1.181,00	63.774,00	31.887,00	27,00
PE215-Ortigueira	67	Industrial-comercial	1.115,00	60.210,00	30.105,00	27,00
PE215-Ortigueira	68	Industrial-comercial	1.112,00	60.048,00	30.024,00	27,00
PE215-Ortigueira	69	Industrial-comercial	1.654,00	99.240,00	49.620,00	30,00
PE215-Ortigueira	73	Industrial-comercial	992,00	59.520,00	29.760,00	30,00
PE215-Ortigueira	74	Industrial-comercial	1.098,00	65.880,00	32.940,00	30,00
PE215-Ortigueira	75	Industrial-comercial	1.181,00	63.774,00	31.887,00	27,00
PE215-Ortigueira	76	Industrial-comercial	1.181,00	63.774,00	31.887,00	27,00
PE215-Ortigueira	84	Industrial-comercial	1.053,00	56.862,00	28.431,00	27,00
PE215-Ortigueira	85	Industrial-comercial	857,00	51.420,00	25.710,00	30,00
PE215-Ortigueira	86	Industrial-comercial	1.152,00	62.208,00	31.104,00	27,00
PE215-Ortigueira	87	Industrial-comercial	1.090,00	65.400,00	32.700,00	30,00
PE215-Ortigueira	89	Industrial-comercial	992,00	53.568,00	26.784,00	27,00
PE215-Ortigueira	90	Industrial-comercial	995,00	53.730,00	26.865,00	27,00
PE215-Ortigueira	91	Industrial-comercial	1.101,00	66.060,00	33.030,00	30,00
PE215-Ortigueira	100	Industrial-comercial	690,00	37.260,00	18.630,00	27,00
PE215-Ortigueira	101	Industrial-comercial	546,00	29.484,00	14.742,00	27,00
PE215-Ortigueira	EQ-C	Equip-comercial	2.001,00	120.060,00	60.030,00	30,00

## ANEXO II

### PROVINCIA DE LUGO

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE407-Cervo	155	Industrial	5.820,00	232.800,00	116.400,00	20,00
PE407-Cervo	156	Industrial	4.828,85	193.154,00	96.577,00	20,00
PE407-Cervo	157	Industrial	1.224,06	64.875,18	32.437,59	26,50
PE407-Cervo	158	Industrial	1.076,51	57.055,03	28.527,52	26,50
PE407-Cervo	160	Industrial	1.057,47	56.045,91	28.022,96	26,50

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE421-Viveiro	I.6	Industrial-comercial	2.863,22	214.741,50	107.370,75	37,50
PE421-Viveiro	I.7	Industrial-comercial	2.634,11	197.558,25	98.779,13	37,50
PE421-Viveiro	II.5	Industrial-comercial	2.158,89	161.916,75	80.958,38	37,50
PE421-Viveiro	III.19	Industrial-comercial	11.545,06	808.154,20	404.077,10	35,00
PE421-Viveiro	IV.3	Industrial-comercial	4.162,40	312.180,00	156.090,00	37,50
PE421-Viveiro	IV.5	Industrial-comercial	2.450,29	183.771,75	91.885,88	37,50

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE414-Muimenta. Fase A1	14	Industrial	900,00	73.800,00	36.900,00	41,00
PE414-Muimenta. Fase A1	15	Industrial	900,00	73.800,00	36.900,00	41,00
PE414-Muimenta. Fase A1	16	Industrial	1.500,00	127.500,00	63.750,00	42,50
PE414-Muimenta. Fase A1	17	Industrial	1.523,00	137.070,00	68.535,00	45,00
PE414-Muimenta. Fase A1	18	Industrial	719,00	61.115,00	30.557,50	42,50
PE414-Muimenta. Fase A1	19	Industrial	719,00	61.115,00	30.557,50	42,50
PE414-Muimenta. Fase A1	20	Industrial	719,00	61.115,00	30.557,50	42,50
PE414-Muimenta. Fase A1	21	Industrial	719,00	61.115,00	30.557,50	42,50
PE414-Muimenta. Fase A1	22	Industrial	719,00	61.115,00	30.557,50	42,50
PE414-Muimenta. Fase A1	23	Industrial	719,00	61.115,00	30.557,50	42,50
PE414-Muimenta. Fase A1	25	Industrial	1.095,00	98.550,00	49.275,00	45,00
PE414-Muimenta. Fase A1	29	Industrial	710,00	58.220,00	29.110,00	41,00

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE409-As Gandaras	P5.3	Mixto	995,00	119.400,00	59.700,00	60,00

## ANEXO II

### PROVINCIA DE PONTEVEDRA

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 30%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 30%
PE308-A Reigosa	P-07	Industrial-comercial	19.993,37	1.899.370,15	1.329.559,11	66,50
PE308-A Reigosa	P-08	Industrial-comercial	21.529,23	2.045.276,85	1.431.693,80	66,50
PE308-A Reigosa	P-014	Industrial-comercial	4.499,98	427.498,10	299.248,67	66,50
PE308-A Reigosa	P-022	Industrial-comercial	4.240,15	402.814,25	281.969,98	66,50
PE308-A Reigosa	P-024	Industrial-comercial	6.797,83	645.793,85	452.055,70	66,50
PE308-A Reigosa	P-025	Industrial-comercial	4.605,47	437.519,65	306.263,76	66,50
PE308-A Reigosa	p-48	Industrial-comercial	9.186,29	918.629,00	643.040,30	70,00
PE308-A Reigosa	P-50	Industrial-comercial	10.320,62	1.032.062,00	722.443,40	70,00
PE308-A Reigosa	P34	Industrial-comercial	2.721,01	208.620,00	146.034,00	53,67

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SIN BONIFICACIÓN	PRECIO CON BONIFICACION MAX 30%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 30%
PE322-Lalín 2000	EQ-S	Equipamiento social	2.008,00	200.800,00	140.560,00	70,00

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SEN BONIFICACION	PRECIO PARCELA CON BONIFICACION MAXIMA 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE303-Silleda Area 33	P-6	Industrial-comercial	4.931,50	433.972,00	216.986,00	44,00
PE303-Silleda Area 33	P-7a	Industrial-comercial	2.100,19	184.816,72	92.408,36	44,00

ACTUACIÓN	PARCELAS	Uso	Superficie	PRECIO BASE SEN BONIFICACION	PRECIO PARCELA CON BONIFICACION MAXIMA 50%	PRECIO METRO BONIFICACION MAXIMA 50%
PE310-Arbo	21	Industrial-comercial	1.038,00	72.660,00	36.330,00	35,00
PE310-Arbo	22	Industrial-comercial	1.037,00	72.590,00	36.295,00	35,00
PE310-Arbo	23	Industrial-comercial	1.056,00	73.920,00	36.960,00	35,00
PE310-Arbo	24	Industrial-comercial	996,00	69.720,00	34.860,00	35,00
PE310-Arbo	25	Industrial-comercial	1.055,00	73.850,00	36.925,00	35,00
PE310-Arbo	30	Industrial-comercial	1.104,00	77.280,00	38.640,00	35,00
PE310-Arbo	31	Industrial-comercial	1.702,00	119.140,00	59.570,00	35,00
PE310-Arbo	32	Industrial-comercial	1.218,00	85.260,00	42.630,00	35,00
PE310-Arbo	33	Industrial-comercial	1.341,00	93.870,00	46.935,00	35,00
PE310-Arbo	34	Industrial-comercial	1.349,00	94.430,00	47.215,00	35,00
PE310-Arbo	35	Industrial-comercial	1.261,00	88.270,00	44.135,00	35,00
PE310-Arbo	36	Industrial-comercial	1.347,00	94.290,00	47.145,00	35,00
PE310-Arbo	37	Industrial-comercial	1.282,00	89.740,00	44.870,00	35,00
PE310-Arbo	EQ-C	Equipamiento	879,10	52.746,00	26.373,00	30,00
PE310-Arbo	EQ-S	Equipamiento	879,10	52.746,00	26.373,00	30,00

## ANEXO II

### PROVINCIA DE OURENSE

ACTUACIÓN	PARCELAS	USO	SUPERFICIE	PREZO BASE SEN BONIFICACIÓN	PREZO PARCELA CON BONIFICACIÓN MÁXIMA 50%	PREZO METRO BONIFICACIÓN MÁXIMA 50%
PE103-Vilamarín	29	Industrial-comercial	1.672,80	110.823,00	55.411,50	33,13
PE103-Vilamarín	30	Industrial-comercial	1.741,24	115.357,15	57.678,58	33,13
PE103-Vilamarín	31	Industrial-comercial	1.810,81	119.966,16	59.983,08	33,12
PE103-Vilamarín	35	Industrial-comercial	1.033,90	68.495,88	34.247,94	33,13
PE103-Vilamarín	48	Industrial-comercial	2.806,50	185.930,63	92.965,31	33,12
PE103-Vilamarín	49	Industrial-comercial	2.806,50	185.930,63	92.965,32	33,13
PE103-Vilamarín	55	Industrial-comercial	1.338,70	88.688,88	44.344,44	33,13
PE103-Vilamarín	56	Industrial-comercial	1.633,77	108.237,26	54.118,63	33,13

ACTUACIÓN	PARCELAS	USO	SUPERFICIE	PREZO BASE SEN BONIFICACIÓN	PREZO PARCELA CON BONIFICACIÓN MÁXIMA 50%	PREZO M2 BONIFICACIÓN MÁXIMA 50%
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS3	Comercial-Industrial	4.052,00	316.056,00	158.028,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS4	Comercial-Industrial	2.879,00	224.562,00	112.281,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS5	Comercial-Industrial	2.976,00	232.128,00	116.064,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS6	Comercial-Industrial	3.073,00	239.694,00	119.847,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS7	Comercial-Industrial	3.171,00	247.338,00	123.669,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS8	Comercial-Industrial	3.268,00	254.904,00	127.452,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS9	Comercial-Industrial	3.365,00	262.470,00	131.235,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS10	Comercial-Industrial	3.463,00	270.114,00	135.057,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS11	Comercial-Industrial	3.560,00	277.680,00	138.840,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS12	Comercial-Industrial	3.657,00	285.246,00	142.623,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS13	Terciario	5.208,00	635.376,00	317.688,00	61,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS14	Terciario	5.145,00	627.690,00	313.845,00	61,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS16	Comercial-Industrial	4.879,00	380.562,00	190.281,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS17	Comercial-Industrial	3.452,00	269.256,00	134.628,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS18	Comercial-Industrial	3.469,00	270.582,00	135.291,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS19	Comercial-Industrial	3.487,00	271.986,00	135.993,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS20	Comercial-Industrial	3.504,00	273.312,00	136.656,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS21	Comercial-Industrial	3.521,00	274.638,00	137.319,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS22	Comercial-Industrial	3.539,00	276.042,00	138.021,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS23	Comercial-Industrial	3.556,00	277.368,00	138.684,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS24	Comercial-Industrial	3.574,00	278.772,00	139.386,00	39,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS25	Terciario	4.830,00	589.260,00	294.630,00	61,00
Pol. 2 P.E. de Xinzo	PS26	Terciario	4.893,00	596.946,00	298.473,00	61,00

## ANEXO III

### OBRIGAS DAS PERSOAS COMPRADORAS E GARANTÍAS 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 habilitante que substitúa á mesma de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.

-O prazo antes indicado para concluír a edificación e obter título habilitante para o exercicio da actividade poderá ser prorrogado por causas debidamente xustificadas, 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.

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, só en aqueles casos en que xustifique que actividade principal para a que se solicita a parcela non require edificación e, ademais, polas características da devandita actividade, esta adoite desenvolverse en campa ao aire libre. Asemade, será necesario que as ordenanzas do parque empresarial e a normativa sectorial que resulte de aplicación permitan 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 Órgano de Dirección de Xestur, S.A. poderá condicionar esta dispensa da obriga de edificar ao cumprimento de determinados requisitos por parte do solicitante, en función das circunstancias que concorran no caso concreto, coa finalidade de asegurar a implantación de actividade na parcela.

Para o caso de que a solicitude dispensa da obriga de edificar recaia sobre unha parcela na que o solicitante pretende desenvolver unha actividade complementaria doutra principal implantada noutra parcela propiedade daquel no mesmo parque empresarial, deberán cumprirse os seguintes requisitos:

- Como norma xeral, a parcela solicitada deberá ser lindante coa parcela da que é titular o petionario, e nesta última deben terse cumpridas as obrigas de edificar e/ou implantar actividade conforme ao previsto na escritura de compravenda. O adquirente da parcela solicitada, respecto da que pretende a exención da obriga de edificar, deberá agrupar ambas parcelas na mesma escritura de compra da parcela solicitada, comprometéndose a non segregalas mentres estea vixente a obriga de manter a actividade. Esta obriga de non segregalas quedará garantida cunha cláusula penal equivalente á cantidade bonificada no prezo da última parcela adquirida. Para o caso de que as obrigas do adquirente sexan diferentes en ambas parcelas, a parcela agrupada quedará suxeita ás condicións de venda da última parcela adquirida.
- Con carácter excepcional, e en atención as circunstancias concorrentes, poderase adxudicar unha parcela con dispensa da obriga de edificar, para o desenvolvemento dunha actividade complementaria nunha parcela que non sexa lindante con outra propiedade do solicitante, sempre que non haxa parcelas estremeiras dispoñibles e que o petionario acredite suficientemente a necesidade da parcela solicitada para o desenvolvemento da actividade complementaria antes citada. Neste caso, o comprador quedará obrigado a manter a actividade complementaria para a que se solicita a parcela durante o prazo mínimo de 10 anos, contados a partires da data da escritura de compra da última parcela adquirida.

- En todo caso, o solicitante deberá acreditar suficientemente o carácter complementario da actividade que pretende implantar na parcela para a que solicita a exención da obriga de edificar, así como a súa relación coa actividade principal e a necesidade desta actividade complementaria para a expansión do seu negocio, de conformidade coa súa estratexia empresarial.
  - O adquirente deberá xustificar, cando sexa requirido para elo por Xestur, S.A, 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, o adquirente deberá desenvolver efectivamente na parcela a actividade obxecto do título habilitante 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.- Condições xerais: O adquirente obrígase a destinar a parcela á actividade prevista na adxudicación, e a manter a mesma durante un prazo mínimo de **DEZ ANOS** dende a data de inicio da actividade, salvo imposibilidade acreditada. Non obstante, Xestur, S.A. poderá autorizar, en casos debidamente xustificadas, 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 obrígase 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 **DOCE 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 obrígase 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 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 neste 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 adquirente, 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 exercer, 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 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 transmítenste, 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**

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 obrígase 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 inmovible 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:

- 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.
- 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.
- 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.

No caso de parcelas vendidas sen prezo bonificado e con aprazamento do mesmo, o pago do prezo aprazado quedará garantido con condición resolutoria, á que se aplicarán as regras indicadas anteriormente, coas seguintes especialidades:

- Para o caso de impago do prezo no prazo previsto, Xestur, S.A. poderá resolver a compravenda. En caso de resolución por esta causa, Xestur,S.A. reterá o 20% do prezo abonado inicialmente polo comprador, en concepto de cláusula penal.
- Ademais, poderanse reclamar ao comprador as cantidades endebedadas por aquel a Xestur, se as houbera, e o importe das cargas e gravames que se tiveran constituído. Unha vez vencido o prazo para o pagamento do prezo aprazado, a cantidade adebedada polo comprador devengará intereses ao tipo do interés legal correspondente.

## **2.- Dereito de Adquisición Preferente Convencional**

O comprador ou os adquirentes posteriores están obrigados a comunicar fehacientemente 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 exercer 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.

No caso de parcelas vendidas sen prezo bonificado, o dereito de adquisición preferente exercitarase polo prezo en que foi vendida a parcela ao primeiro comprador.

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.

O dereito de adquisición preferente convencional a favor de Xestur, S.A. poderá ser exercitado por esta entidade cando o adquirente comunique a Xestur, S.A. a súa

intención de vender, ou cando comunique a Xestur, S.A. a formalización da venda, sempre e cando o adquirente non tivera cumprido a súas obrigas establecidas na cláusula A) 1, aínda que non tivera transcorrido o prazo establecido na escritura de compravenda para o cumprimento das mesmas.

### **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 31.01.24, 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 posteriores 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 Pereiro de Aguiar, Vilamarín, Xinzo de Limia, Ortigueira, Cedeira, Carballo, Cervo, As Gándaras, Viveiro, Muimenta, Arbo e Ponteceso.
- Rebaixa do 30% sobre o prezo actual: Parques de Arzúa, Negreira, Silleda (excepto as parcelas 6 e 7a que será do 50%), Lalín, A Sionlla, A Reigosa, Morás-Arteixo, Mos e Ordes.

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.

Aos compradores sen prezo bonificado non lles será de aplicación esta cláusula penal. Para o caso de que os devanditos compradores incumprisen a obriga de subrogar ao adquirente posterior nos dereitos e obrigas previstos no contrato de compravenda que estivesen vixentes, estarán obrigados a indemnizar a Xestur cunha cantidade equivalente ao 10% do prezo en que foi adquirida a parcela a Xestur, S.A.

#### **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.



## ANEXO IV

### OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIAS DO DEREITO DE SUPERFICIE E GARANTÍAS PARA O SEU CUMPRIMENTO (INCLUIRANSE NA ESCRITURA DE DEREITO DE SUPERFICIE)

Os adxudicatarios do dereito de superficie 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, no cumprimento destas obrigas.

Para o caso de concederse ao adxudicatario a prórroga antes referida, este deberá abonar a Xestur, S.A. una cantidade equivalente ao importe do canon, pola contía do 3,5% anual, correspondente ao tempo transcorrido dende o terceiro ano, a contar dende a adxudicación, ata o momento en que o superficiario acredite o cumprimento da obriga de edificar e implantar actividade na parcela.

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** que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie **durante** o prazo de **QUINCE ANOS** contados dende o inicio da citada actividade, salvo autorización expresa de Xestur, S.A. para cambiar o devandita actividade. Esta actividade farase constar na escritura de constitución do dereito de superficie. Para a autorización do cambio de actividade deberá presentar un proxecto empresarial conforme ao previsto nas presentes bases, ou naquelas que estean vixentes no momento de solicitar o cambio de actividade.

Para o caso de adxudicación de dereito de superficie a favor de titulares de proxectos singulares, **o superficiario haberá de manter o proxecto un mínimo de QUINCE ANOS**, tal como se recolle no apartado IV.2.5

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.



## ANEXO V

### OUTRAS CONDICIÓNIS RELATIVAS Á ADXUDICACIÓN EN RÉXIME DE DEREITO DE SUPERFICIE

#### 1. FORMALIZACIÓN DO CONTRATO E ELEVACIÓN A PÚBLICO

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 prórrogas 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. 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 1 do anexo IV das presentes bases, así como de incumprimento da obriga de manter o uso previsto no proxecto 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 aplicando unha penalización equivalente á garantía constituída polo



adxudicatario, podendo proceder á execución da mesma. Xestur, S.A. tamén poderá optar por exixir ao adxudicatario unha indemnización equivalente á garantía constituída, sen proceder á resolución do dereito de superficie.

En ambos casos, o adxudicatario deberá abonar a Xestur unha cantidade equivalente ao canon que correspondería pagar nos anos transcorridos dende a adxudicación ata o momento en que se mantivo o incumprimento das súas obrigas, dentro do período de gratuidade comprendido nos oito primeiros anos do dereito de superficie.

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 6 do presente Anexo.

Para o caso de que o adxudicatario solicitase prórroga para o cumprimento das súas obrigas deberá abonar o canon que correspondería aos anos transcorridos dende o terceiro ano de duración do dereito de superficie ata o momento en que se mantivo o incumprimento das súas obrigas, dentro do período de gratuidade comprendido nos oito primeiros anos do dereito de superficie.

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

## 5. CAUSAS DE RESOLUCION E EXTINCION DE CONTRATO EN RÉXIME DE DEREITO DE SUPERFICIE

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 superficiario 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 3 deste Anexo

Nos casos en que a causa de resolución sexa imputable ao adxudicatario, aplicarase unha penalización equivalente á garantía constituída polo adxudicatario, podendo procederse á execución da mesma.



## 6. 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.
- 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, de selo caso.

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 que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie, durante o prazo previsto no devandito proxecto empresarial e, como mínimo, durante **QUINCE 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.

## 7. TRANSMISION DO DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario non poderá ceder a terceiros o dereito de superficie, salvo nos casos seguintes:

- Mediante autorización de Xestur, S.A., sempre que se tivesen cumprido as obrigas impostas ao adxudicatario de construír e implantar actividade, así como o mantemento da mesma durante un período mínimo de 10 anos. En este caso, para autorizar a devandita cesión será necesario que o superficiario abone o canon que correspondería aos 8 primeiros anos, nos que se lle aplicou a gratuidade do canon.
  - Nos casos de sucesión hereditaria ou pacto sucesorio.
  - Nos casos de aportación a sociedades do mesmo grupo, ou de reestruturación mercantil da sociedade adxudicataria.
- Nos casos de transmisión antes citados, 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.

## 8. 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 o 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, aplicandopara este cálculo a contía máxima do devandito canon.



## ANEXO VI

### 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, que serviu de base para a adxudicación do dereito de superficie inicial, durante o tempo previsto no devandito proxecto empresarial e, como mínimo, durante QUINCE 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.

**No caso de parcelas adxudicadas cun proxecto singular para a autorización do cambio de actividade deberá presentar un proxecto empresarial que mereza a**



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

**3.-** Serán de cargo do comprador tódolos gastos notariais e rexistrais derivados do outorgamento da escritura de compravenda, así como tódolos impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza, e calquera outros conceptos análogos, que deriven da compravenda, calquera que sexa o suxeito pasivo. Serán, igualmente, de cargo do adquirente tódolos gastos notariais, rexistrais e fiscais que deriven, no seu caso, da constitución e cancelación da condición resolutoria, dos dereitos de tanteo e retracto ou dereito de adquisición preferente convencional establecidos, no seu caso, na escritura de compravenda. O Imposto Municipal sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana, nos casos en que sexa esixible, será de cargo do vendedor.

**4.-** O comprador deberá respecta-las servidumes legais establecidas respecto ao tendido da enerxía eléctrica que, no seu caso, afecta ás parcelas, gardando as distancias mínimas establecidas polas disposicións que regulan esta materia.

**5.-** O comprador deberá permiti-lo libre establecemento de redes de servizo na zona de recuamento que establezan as Ordenanzas Reguladoras do Parque, reforzando, se fose preciso, as zonas de entrada a fin de non prexudicar ditas redes.

**6.-** O comprador comprométese a integrarse na Entidade Urbanística de Conservación que estea creada ou puidese crearse para a conservación do Parque, comprometéndose a satisfacer os gastos proporcionais que correspondan ás súas parcelas, de acordo co que estatutariamente se determine. A parte compradora faculta ó Concello ou a Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A., segundo proceda, para redactar e aprobar os Estatutos ou Regulamento da Entidade de Conservación do parque, cuxa constitución sexa obrigatoria cando así o recolla o plan parcial ou instrumento de ordenación, fixando os coeficientes de conservación das parcelas e comprometéndose a satisfacer os gastos proporcionais de conservación que serán fixados polo Concello, a falta da entidade encargada da conservación.

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

vi. 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.

vii. 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.

viii.-----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.

- ix. 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.
- x. 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 no apartado 1 do anexo V do presente prego e sen perxuízo da cancelación daquela cando se cumpran os requisitos previstos para elo.

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

- Respecto da terminación da edificación, cando esta sexa esixible: certificado final de obra ou copia da escritura de declaración de obra nova terminada.
- Respecto da habilitación para exercer na mesma a primeira actividade: comunicación previa do inicio da actividade ou documento que substitúa á mesma, de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.
- Respecto do mantemento da actividade durante o prazo pactado, xustificación documental da mesma por calquera medio de proba que se estime suficiente por Xestur S.A.

## **2.- DEREITO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE CONVENCIONAL**

O comprador ou os adquirentes posteriores están obrigados a comunicar fehacemente a Xestur, S.A., durante o prazo de 10 anos contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela, a transmisión por calquera título da parcela comprada, salvo nos casos de sucesión "mortis causa" ou transmisión mediante pacto sucesorio, notificando a decisión de transmitir, o prezo no seu caso, e demais condicións esenciais da transmisión. Xestur, S.A. poderá exercitar o dereito de adquisición preferente no prazo de 30 días naturais a contar dende a notificación.



Non procederá o exercicio deste dereito de adquisición preferente nos casos de transmisión da parcela mediante sucesión *mortis causa* o por pacto sucesorio, nin nos supostos de que a transmisión sexa consecuencia de modificacións estruturais de sociedades mercantís (transformación, fusión, escisión, etc.) ou da aportación do inmovible a unha sociedade mercantil da que sexa partícipe o adxudicatario da parcela.

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



En Santiago de Compostela, a 4 de Outubro de 2024

**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 03.10.2024, e publicadas na páxina web da sociedade en data 04.10.2024.

Documento asinado electrónica mente da data que figura na firma dixital.

O Secretario do Consello de Administración  
Ángel Rodríguez González