

RESOLUCIÓN DE ADXUDICACIÓN DE PARCELAS NO PROCEDEMENTO DO CONCURSO PARA A VENDA DE PARCELAS DE SOLO EMPRESARIAL DO INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO NA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA. EXPEDIENTE: VENDA PARCELAS E./2021

Examinado o expediente administrativo relativo ao concurso para a venda de parcelas do solo empresarial do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS) na Comunidade Autónoma de Galicia, resultan os seguintes:

ANTECEDENTES DE FEITO

1.- O 9 de xullo do 2021 foi publicado no Diario Oficial de Galicia a Resolución do 23 de xuño de 2021 pola que se anuncia a venda de parcelas de solo empresarial do IGVS na Comunidade Autónoma de Galicia (Expediente: Venda Parcelas E./2021).

2.- Rematado o prazo de presentación de ofertas, o 16 de setembro do 2021 constituíuse a Mesa de licitación para proceder á apertura da documentación administrativa (Sobre A) dos licitadores participantes.

3.- Tras os preceptivos trámites legais, o 6 de outubro do 2021 tivo lugar a celebración do acto público de apertura das proposicións económicas (Sobre B) presentadas. Ao abeiro do disposto na cláusula F do Prego base que rexe o concurso, a Mesa acordou admitir todas as ofertas presentadas e proceder a elevar á Dirección Xeral do IGVS as propostas de adxudicación de todos os licitadores, agás aos que de seguido se indican:

- José Vence Pacior, ao existir concorrencia pola parcela I03 do Parque empresarial de Taboada e existir outra oferta conxunta sobre a mesma parcela polo Licitador Aira, SCG resultando esta última a máis vantaxosa de conformidade co disposto na cláusula F do Prego base.

- Nicolás Fuentes Taboada, ao existir concorrencia pola parcela I04 do Parque empresarial de Taboada e existir outra oferta conxunta sobre a mesma parcela polo Licitador Aira, SCG resultando esta última a máis vantaxosa de conformidade co disposto na cláusula F do Prego base.

FUNDAMENTOS DE DEREITO

1.- En virtude da cláusula II do prego de bases do concurso, o presente procedemento, así como os contratos de compravenda que e celebren na súa virtude, réxense, en canto á súa preparación e adxudicación e extinción, polo prego de bases, polos seus respectivos anexos e polo disposto no Decreto 63/2015, do 23 de abril, polo que se regula o réxime xurídico do solo empresarial xestionado polo IGVS; aplicándose no non previsto nas normas indicadas o disposto na Lei 9/2017, do 8 de novembro, de contratos do sector público, pola que se traspoñen ao ordenamento xurídico español as Directivas do Parlamento Europeo e o Consello 2014/23/UE e 2014/24/UE, do 26 de febreiro de 2014 e nas normas de dereito privado.



2.- De conformidade co establecido na cláusula H do prego de bases do concurso e o artigo 11.2 do Decreto 63/2015, do 23 de abril, a competencia para ditar a presente resolución corresponde a persoa titular da Dirección Xeral do IGVS.

Considerando os antecedentes de feito e fundamentos de dereito anteriormente descritos e con base na proposta da Mesa de licitación do 6 de outubro de 2021 e do informe da Asesoría Xurídica da Xunta de Galicia do 21 de outubro de 2021.

RESOLVO:

Adjudicar as parcelas solicitadas no procedemento do concurso para a venda de parcelas de solo empresarial do IGVS na Comunidade Autónoma de Galicia aos licitadores e nos termos que de seguido se indican:

LICITADOR	PARQUE	N.º PARCELA	USO/SUPERFICIE M ²	PREZO
PADEL CLUB VALEORRAS, SL	Ourense- Barco de Valdeorras 2º- 3º fase	213	Industrial 2.131,00	60.111,00 €
GALCHIMIA, SA	A Coruña-P. E Touro	28	Industrial 781,00	27.000,00 €
		29	Industrial 314,00	10.500,00 €
CUBIERTAS HNOS. BLANCO, SLU	Ourense- Barco de Valdeorras 2º- 3º fase	214	Industrial 2.137,00	59.836,00 €
AUTO DESGUACES QUIROGA, SL	Lugo- Quiroga fase D	20	Industrial 750,00	15.375,00 €
		22	Industrial 750,00	15.375,00 €
		24	Industrial 750,00	15.375,00 €
		26	Industrial 750,00	15.375,00 €
		28	Industrial 750,00	15.375,00 €
MARCOS OTERO, SL	Lugo - Xermade 2º fase	39	Industrial 2.349,00	25.120,00 €
CUFA CUBIERTAS VENTILADAS, SL	Ourense- Barco de Valdeorras 2º- 3º fase	228	Industrial 1.982,00	55.500,00 €
CONCELLO DE BÓVEDA	Lugo – Bóveda 2º fase	P 36	Industrial 840,00	8.514,00 €
		P 37	Industrial 662,00	7.754,00 €
CASA TABOADA, SC	A Coruña-P. E Touro	24	Industrial 1.027,00	33.999,00 €



ROMÁN GONZÁLEZ ÁLVAREZ	Ourense - Pazos Fase 2.1	9	Industrial 3.302,34	108.977,22 €
AIRA SCG	Lugo – Taboada fase 1	C 01	Comercial 870,00	35.502,00 €
	Lugo – Taboada fase 1	I 24	Industrial 1.080,00	36.002,00 €
		I 25	Industrial 1.764,00	58.214,00 €
	Lugo – Taboada fase 1	I 01	Industrial 727,00	26.084,00 €
		I 02	Industrial 837,00	29.879,00 €
		I 03	Industrial 918,50	32.690,00 €
		I 04	Industrial 1.076,00	38.622,00 €

As entidades adjudicatarias deberán formalizar o contrato de compravenda mediante o outorgamento de escritura pública, na data e ante o notario que para os efectos se lles comunique polo IGVS. A formalización da escritura producirase, en todo caso, nun prazo non superior a tres meses, contados dende o día seguinte á notificación da resolución de adjudicación. Non obstante, o dito prazo poderá prorrogarse, previa petición do propio adjudicatario, nos casos nos que se acredite ter solicitado axudas ante o IGAPE ou outro organismo público e non lle fora notificada a correspondente resolución. Así mesmo, a Dirección Xeral do IGVS poderá prorrogar o prazo cando exista a concorrencia de causas xustificadas previa solicitude do adjudicatario.

Se os adjudicatarios, xa sexan de ofertas individuais ou conxuntas, renunciaren á adquisición ou non comparecesen ante a notaría na data indicada polo IGVS, perderá a garantía constituída, sen prexuízo da obriga de indemnizar a dito organismo polas perdas ocasionadas.

Os adjudicatarios deberán pagar integramente o prezo de adjudicación da parcela, mailo IVE correspondente, no momento en que se formalice a escritura pública de compravenda, mediante transferencia bancaria á conta ES21.2100.4333.15.0200026316, titularidade do IGVS, tendo que presentar ante a notaría o resgardo da transferencia, así como un segundo resgardo correspondente á cantidade relativa ao IVE. Tamén os adjudicatarios deberán aboar todos os gastos notariais e rexistrals derivados do otorgamento da escritura de compravenda, así como todos os impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza que deriven da compravenda. Igualmente será por conta do adquirente todos os gastos notariais, rexistrals e fiscais que deriven da constitución e cancelación da condición resolutoria e do dereito de adquisición preferente que figuren na escritura pública.

Os adquirentes das parcelas, así como, no seu caso os posteriores titulares destas, deberán cumprir as seguintes obrigas:

1. OBRIGA DE EDIFICAR, DE TER IMPLANTADA A ACTIVIDADE E DE MANTER O SEU FUNCIONAMENTO.



O adquirente obrígase a edificar e a ter implantada a actividade especificada na memoria que figura na documentación administrativa, con todos os permisos e licenzas correspondentes, no prazo de tres anos, contados dende a data de formalización da compravenda. Para estes efectos, deberá solicitar, ao seu custo, todas as autorizacións que foran necesarias, someter o proxecto a avaliación de impacto ambiental, se así fora esixible, e cumprir as obrigas urbanísticas e medioambientais previstas na lexislación vixente. Estes extremos acreditaranse ante o IGVS, sen necesidade de requirimento previo, mediante a presentación da correspondente documentación xustificativa.

O prazo antes indicado de tres anos poderá ser prorrogado polo IGVS, previa solicitude do adquirente, cando concorran circunstancias que así o xustifiquen.

Así mesmo, o adquirente obrígase a manter en funcionamento a citada actividade durante un prazo mínimo de dez anos, a contar dende o día en que se lle notifique a licenza de actividade. Non obstante, o IGVS poderalle autorizar o cese ou o cambio da dita actividade antes de que finalice o citado prazo, cando se acrediten causas que o xustifiquen.

Estas obrigas considéranse esenciais, de modo que, en caso de incumprimento, o IGVS poderá optar entre esixir, ben o seu cumprimento, ben por instar a resolución de contrato, cunha penalización, nun e noutro caso, dunha contía equivalente á cantidade bonificada na correspondente parcela, segundo figura no anexo I do prego de bases que rexe o concurso.

En caso de optar pola resolución, o IGVS será propietario, tanto do solo transmitido, como das obras e edificacións que, de ser o caso, puideran existir sobre a parcela, de conformidade coas seguintes regras.

- Para o caso de que as obras e/ou as edificacións realizadas na parcela constituísen gastos necesarios ou útiles para o IGVS, este organismo virá obrigado a reembolsalos, sempre que se lle acredite a súa conformidade a dereito mediante as correspondentes certificacións.

- Se as obras e/ou as edificacións non reportasen ningunha utilidade, o IGVS poderá esixir que se repoña a parcela ao seu estado orixinario. Nestes supostos, caso de que non se proceda á reposición dentro do prazo indicado no correspondente requirimento, o IGVS poderá executar as obras necesarias para iso, a costa do adquirente.

Asemade, en tanto non se cumpran estas obrigas de edificar, ter implantada a actividade e manter o seu funcionamento nos prazos indicados, o adquirente non poderá segregar ou dividir a/s parcela/s adquiridas en virtude deste concurso, sen a previa autorización do IGVS. Tampouco poderá transmitilas por ningún título, salvo por acto mortis causa ou por pacto sucesorio, sen a autorización do citado organismo. Para estes efectos, o adquirente da parcela deberá comunicarlle ao IGVS na correspondente solicitude todas as condicións da transmisión, incluído o prezo de venda e os datos identificativos da persoa ou entidade interesada na súa adquisición. Nestes supostos, dentro dos seguintes trinta días naturais, a contar dende a presentación da solicitude, o IGVS terá un dereito de adquisición preferente polo prezo polo que, en virtude deste concurso, vendeu a parcela, ao que se lle deberá engadir os gastos necesarios e útiles realizados nela, de conformidade co anteriormente indicado.

A autorización para a transmisión entenderase concedida cando transcorresen trinta días naturais, contados dende a presentación da correspondente solicitude. A persoa ou entidade que, en virtude da dita autorización adquira a parcela, subrogarase na posición do transmitente respecto a todos os dereitos e obrigas establecidos na correspondente escritura de compravenda formalizada co IGVS.

A transmisión realizada sen a indicada autorización será nula de pleno dereito.



O disposto neste apartado será de aplicación tanto para a segunda como para as posteriores transmisións.

2. SERVIDUMES EN MATERIA DE ENERXÍA ELÉCTRICA.

O adquirente obrígase a respectar as servidumes legais establecidas respecto ao tendido da enerxía eléctrica que, no seu caso, afecte á parcela adquirida, debendo gardar as distancias mínimas establecidas polas disposicións que regulan esta materia.

3. REDES DE SERVIZO.

O adquirente obrígase 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 as ditas redes.

4. ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.

O adquirente obrígase a integrarse na entidade urbanística de conservación que se constitúa para a conservación do parque, así como a satisfacer os gastos proporcionais que correspondan á súa parcela, de acordo co que estatutariamente se determine. Para estes efectos, o adquirente autoriza ao IGVS para que, no seu caso, redacte os estatutos ou o regulamento da entidade de conservación do parque.

5. CONDICIÓNS E SERVIZOS DA PARCELA.

O adquirente obrígase a contratar pola súa conta todos os servizos necesarios para o desenvolvemento da actividade prevista no seu proxecto. En particular, todo o referente á contratación da ampliación da electrificación de que está dotada a parcela é responsabilidade exclusiva do adquirente.

6. URBANIZACIÓN INTERIOR E COMPLEMENTARIA DA PARCELA.

O adquirente obrígase a realizar, ao seu cargo, a urbanización interior e complementaria da parcela, conforme as condicións aprobadas no correspondente proxecto de urbanización. Asemade, serán da súa conta a construción de muros de contención e as obras de desmonte, de recheo ou de calquera outra natureza que quixera realizar dentro da súa parcela, sen que polos ditos conceptos poida reclamar ningunha cantidade ao IGVS.

7. DANOS OCASIONADOS POLO ADQUIRENTE NAS ZONAS DE USO PÚBLICO OU INSTALACIÓNS DO PARQUE EMPRESARIAL.

O adquirente, caso de que ocasionara, por calquera causa que lle fose imputable, danos na rúa, nas redes de servizo, nas beirarrúas o en calquera outras instalacións do parque, obrígase a aceptar a súa taxación elaborada polos técnicos municipais ou, no seu caso, polos técnicos do IGVS, así como a satisfacer o importe correspondente ao organismo encargado do mantemento e coidado do parque ou, no seu defecto, ao concello.

8. INSCRICIÓN REXISTRAL DA PARCELA, DA CONDICIÓNS RESOLUTORIA E DO DEREITO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

O adquirente da parcela obrígase a inscribir no correspondente Rexistro da Propiedade a escritura de compravenda, así como a condición resolutoria e o dereito de adquisición preferente que figuran na primeira obriga.

O IGVS prestará o seu consentimento para a cancelación da condición resolutoria, así como do seu dereito de adquisición preferente cando considere cumpridas polo titular da parcela a obriga de edificar, implantar e manter a actividade proxectada, nos termos expostos na obriga primeira. Para estes efectos, estas consideraranse cumpridas:



- Respecto da terminación da edificación, coa presentación do certificado final de obra ou coa copia da escritura de declaración de obra nova terminada.
- Respecto da habilitación para exercer a primeira actividade: coa presentación da comunicación previa do inicio da actividade ou documento que a substitúa, de conformidade coa normativa que resulte de aplicación.
- Respecto do mantemento da actividade durante o prazo indicado: coa presentación da correspondente xustificación documental.

Así mesmo, o IGVS obrígase a prestar o seu consentimento para a posposición da condición resolutoria e/ou do dereito de adquisición preferente a favor das hipotecas que garantan créditos ou préstamos concedidos por entidades financeiras con destino ao financiamento das obras de edificación 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 IGVS, 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.

Contra esta resolución, que é definitiva en vía administrativa, poderá interpoñer recurso de reposición potestativo de reposición ante este mesmo órgano no prazo de un mes, contado a partires do día seguinte o da súa notificación, de conformidade co establecido na Lei 39/2015, de 1 de outubro, de procedemento administrativo común das Administracións Públicas, ou recurso contencioso-administrativo perante o xulgado do contencioso-administrativo competente no prazo de dous meses, contados a partir do día seguinte ao da súa notificación.

Notifíquese esta resolución nos termos establecidos no artigo 43 Lei 39/2015, de 1 de outubro, de procedemento administrativo común das Administracións Públicas.

O Director Xeral do IGVS
Heriberto García Porto

