

VI. ANUNCIOS**A) ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA****INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO**

RESOLUCIÓN de 12 de abril de 2018 por la que se acuerda realizar una oferta pública de adquisición, mediante permuta, de terrenos para el desarrollo de los polígonos 1, 2 y 3 del suelo residencial de San Paio de Navia.

Antecedentes de hecho:

Primero. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (en adelante, IGVS) es el promotor del polígono de San Paio de Navia, que es una actuación urbanística para la preparación de suelo residencial con destino a vivienda protegida en terrenos de la parroquia de Navia, en la ciudad de Vigo.

El pasado 25 de enero de 2018, el Ayuntamiento de Vigo aprobó inicialmente la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia que, en la actualidad, se encuentra en tramitación, para su aprobación definitiva. En esta modificación, las antiguas etapas 3ª (fase B), 4ª, 5ª y 6ª del plan parcial vigente pasan a denominarse polígonos 1, 2 y 3.

Segundo. Mediante Resolución del director general del IGVS de 17 de junio de 2016 (DOG núm. 123, de 30 de junio) se realizó una oferta pública de adquisición de terrenos, mediante compra, para el desarrollo de las antiguas etapas 3ª (fase B), 4ª, 5ª y 6ª del suelo residencial de San Paio de Navia. En aras a garantizar el principio de seguridad jurídica, el IGVS aplicó en esa oferta el precio que para la expropiación figuraba en la Resolución de 15 de noviembre de 2007 (modificada por las resoluciones de 7 de enero y de 23 de abril de 2008), al tiempo que dejó sin efecto los criterios a seguir, para el supuesto de que se iniciase un expediente expropiatorio. A su vez, la citada resolución indicaba que, con posterioridad a dicha oferta pública, el IGVS tenía previsto realizar otra oferta pública de adquisición, mediante permuta, de los terrenos situados en el ámbito.

De conformidad con lo anterior y con el objeto de seguir impulsando la citada actuación urbanística, el IGVS acuerda hacer una nueva oferta pública de adquisición, en este caso, mediante permuta, de los terrenos incluidos en los polígonos 1, 2 y 3 de la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia. En contrapartida, el IGVS ofrece un derecho de edificabilidad sobre parcelas que resulten de su urbanización. Se debe tener en cuenta, además, que la citada oferta se realiza sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento ur-



banístico, respecto al sistema previsto para la adquisición de suelo en esta actuación, que no es otro que el expropiatorio.

Los plazos en los que el IGVS tiene previsto ejecutar la urbanización de cada uno de los polígonos de la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia serán los que se contemplen en su aprobación definitiva, incrementados en 15 meses. Los citados plazos se computarán desde la entrada en vigor de dicho plan.

Consideraciones legales:

Primera. El artículo 4, apartado f) de la Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación del IGVS, establece como funciones propias de los organismos, entre otras, la adquisición de suelo por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, de los terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares, dotaciones, equipamiento, fomento de la vivienda o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico, así como para construir reservas de terrenos para el desarrollo y gestión de la política de vivienda.

Segunda. El Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS, señala en su artículo 74.3, respecto de la adquisición a título oneroso, que se entenderá incluida en el procedimiento de adquisición directa la oferta pública de adquisición que les efectúa el Instituto a los propietarios incluidos en el ámbito territorial determinado por el planeamiento promovido por el citado organismo.

Tercera. La persona titular de la Dirección General del IGVS es el órgano competente para firmar la presente resolución, en virtud de las competencias conferidas por el artículo 12.2.k) del Decreto 97/2014, de 24 de julio, por el que se establece la estructura orgánica del IGVS.

De conformidad con todo lo indicado,

SE ACUERDA:

Realizar una oferta pública de adquisición, mediante permuta, de terrenos incluidos en los polígonos 1, 2 y 3, conforme a la aprobación inicial de la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia, a cambio de edificabilidad a materializar en las parcelas y/o manzanas indicadas en los anexos I, II y III.

La citada oferta quedará sin efecto si por cualquier causa no se aprobase definitivamente la modificación segunda del plan parcial en el plazo de 12 meses, a contar desde la notificación de las resoluciones administrativas de aceptación de cada una de las permutas. Asimismo-



mo, la eficacia de cada una de ellas estará condicionada a que la/las parcela/s de resultado y/o manzana/s en las que se concrete dicha permuta no vean alteradas sus características, respecto a las recogidas en la aprobación inicial, que imposibilite su materialización. No obstante, aún es estos casos, podrá validarse la permuta si así lo acuerdan las partes.

Aprobada definitivamente la citada modificación, la adquisición por parte del IGVS del pleno dominio de las parcelas de origen tendrá lugar con la elevación a público de las citadas resoluciones.

A los efectos de la presente resolución, se entenderá por:

– Parcela de origen: parcela que puede ser objeto de permuta; deberá reunir los requisitos especificados en el punto I).

– Parcela de resultado: parcela que resulte de la urbanización a realizar en los polígonos 1, 2 y 3, conforme a la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia. Será en la que se materializará la edificabilidad objeto de permuta.

– Tipología edificatoria: características de la edificación que se podrá construir en cada una de las parcelas de resultado, en función de su ordenanza de aplicación. A los efectos de la presente resolución, se deberá tener en cuenta las siguientes tipologías edificatorias:

- Tipología 4P: correspondiente a las parcelas cuya ordenanza de aplicación es la 4P, de uso característico residencial en edificio colectivo.

- Tipología 7P: correspondiente a las parcelas cuya ordenanza de aplicación es la 7P, de uso característico residencial en edificio colectivo o en vivienda unifamiliar.

- Tipología 9P: correspondiente a las parcelas cuya ordenanza de aplicación es la 9P, de uso característico residencial en vivienda unifamiliar.

- Tipología 11P: correspondiente a las parcelas cuya ordenanza de aplicación es la 11P, de uso característico terciario (parcelas de resultado S2 y M-VIB-11).

La presente oferta está sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos y criterios:

I) Requisitos de las parcelas de origen.

Las parcelas de origen deberán cumplir los siguientes requisitos:

– Deberán estar emplazadas en su totalidad dentro del ámbito delimitado por los polígonos 1, 2 y 3 de la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia.



– Deberán haber sido adquiridas antes del 30 de junio de 2016, fecha de publicación de la Resolución del director general del IGVS, de 17 de junio de 2016, en la que se realizó la oferta pública de adquisición de terrenos, mediante compra, para el desarrollo de las antiguas etapas 3ª (fase B), 4ª, 5ª y 6ª del suelo residencial de San Paio de Navia; no obstante, no se tendrá en cuenta este requisito en los supuestos en los que la adquisición de la parcela provenga de un fallecimiento acontecido con posterioridad a la indicada fecha.

Asimismo, en los supuestos de aportaciones de activos a favor de entidades o sociedades pertenecientes exclusivamente a propietarios de parcelas de origen, así como en el caso de reducción o reparto de su capital social, con entrega de parcelas a sus miembros, la adquisición de la parcela podrá ser posterior a la indicada fecha, siempre y cuando los títulos de los activos aportados, reducidos o repartidos fuesen adquiridos con anterioridad al 30 de junio de 2016.

– Deberán estar libres de cargas, gravámenes y derechos reales que puedan suponer un obstáculo económico, jurídico y/o técnico para el desarrollo del plan parcial.

– Deberán ser completas, de modo que constituyan un cuerpo cierto. En consecuencia, quedará excluida de la oferta la permuta de partes proindivisas de parcelas de origen.

II) Valoración de la permuta.

– A efectos de la permuta, la valoración de las parcelas de origen irá referida exclusivamente a su superficie, de modo que no se tendrán en cuenta los bienes y/o derechos de cualquier naturaleza que puedan existir sobre ellas.

1. La superficie de las parcelas de origen se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Parcelas no inscritas en el Registro de la Propiedad: en estos casos, se tendrá en cuenta la superficie que figure en la certificación descriptiva y gráfica actualizada, expedida por la Dirección General del Catastro. La propiedad deberá estar acreditada necesariamente mediante título público y la valoración se realizará atendiendo a la superficie recogida en la certificación catastral actualizada.

En los supuestos de que no exista concordancia entre la superficie reflejada en la certificación catastral y la recogida en el título de adquisición del proponente, no se admitirá, a efectos de la presente oferta, las parcelas con una diferencia de superficie que sea superior al 10 %.

b) Parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad: en estos casos, se tendrá en cuenta la superficie que figure en la certificación descriptiva y gráfica expedida por la Dirección General



del Catastro, siempre y cuando exista coincidencia plena con la certificación de dominio del Registro de la Propiedad o cuando la diferencia de cabida fuese igual o inferior al 10 %.

Si la diferencia excediese del 10 %, la persona interesada deberá acudir, con carácter previo a la presentación de la propuesta de permuta, al correspondiente procedimiento de rectificación de cabida, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria. La resolución del procedimiento será condición necesaria para la formalización de la permuta en escritura pública. La superficie que se tendrá en cuenta, a los efectos de valoración, será la que resulte del procedimiento de rectificación.

2. Cada metro cuadrado de parcela de origen se permutará por 0,57 metros cuadrados de edificabilidad, excepto que ésta se materialice en las parcelas de resultado de tipología 9P o en las parcelas S2 y M-VIB-11, en cuyo caso se permutarán por 0,60, 0,23 y 0,25 metros cuadrados de edificabilidad, respectivamente.

Cuando por aplicación de las determinaciones de la presente resolución existan diferencias entre la edificabilidad a recibir como consecuencia de la permuta y la que le correspondería por aplicación de los coeficientes indicados, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En el caso en que la edificabilidad a recibir por la persona interesada supere a la que le correspondería, en función de la superficie de la/las parcela/s de origen recogida en la propuesta, deberá abonar al IGVS la cantidad que resulte de multiplicar los metros cuadrados de edificabilidad no computada por el siguiente importe, según la tipología de las parcelas de resultado:

- 186,59 euros por cada metro cuadrado edificable, en parcelas de tipología 9P.
- 480,30 euros por cada metro cuadrado edificable, en la parcela S2.
- 451,07 euros por cada metro cuadrado edificable, en la parcela M-VIB-11.
- 196,35 euros por cada metro cuadrado edificable, en el resto de los casos.

b) En el caso en que la edificabilidad a recibir por la persona interesada sea inferior a la que le correspondería, en función de la superficie de la/las parcela/s de origen recogida en la propuesta, el IGVS abonará la cantidad que resulte de multiplicar los metros cuadrados de superficie de la/las parcela/s de origen no materializable en edificabilidad por 100 euros.

Los importes resultantes de los excesos o defectos serán abonados por quien corresponda, en el momento de la formalización en escritura pública del acuerdo de permuta.



III) Requisitos de las propuestas de permuta.

Las personas interesadas en esta oferta deberán presentar un escrito dirigido al Área Provincial del IGVS en Pontevedra, sita en la calle Alcalde Hevia, nº 7; no obstante, también podrá presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. En el citado escrito deberán figurar los datos personales de la persona interesada en la oferta, así como aquellos otros que permitan identificar la/las parcela/s de origen cuya permuta se propone, con su referencia catastral, superficie y polígono en la que se encuadra, según la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia y, en su caso, sus datos registrales. Las personas que presenten las propuestas de permuta aceptan las condiciones y requisitos que figuran en la presente resolución.

Las personas interesadas deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:

– La superficie de cada propuesta de permuta no podrá ser inferior a 250 metros cuadrados. A estos efectos, podrán agruparse varias parcelas, aunque pertenezcan a varios propietarios, siempre que la agrupación se realice para presentar una única propuesta. No obstante, no se admitirá la agrupación de parcelas propiedad de diferentes personas cuando la parcela de resultado que se solicite pertenezca a la ordenanza 9P.

– No se podrá incluir la misma parcela en más de una propuesta de permuta.

– En cada propuesta deberá especificarse la/las manzana/s o parcela/s donde se pretende materializar la edificabilidad y, en su caso, la preferencia o alternativas elegidas. A estos efectos, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

a) Las parcelas de origen a permutar por edificabilidad materializable en el polígono 1 podrán estar localizadas en cualquier polígono; las parcelas de origen a permutar por edificabilidad materializable en el polígono 2 solamente podrán estar localizadas en los polígonos 2 y 3; y las parcelas de origen a permutar por edificabilidad materializable en el polígono 3 solamente podrán estar localizadas en dicho polígono, excepto que la propuesta de permuta sea referida a la parcela S2 o a la parcela M-VIB-11 del polígono 3; en este último caso, las parcelas de origen pueden estar localizadas en cualquiera de los tres polígonos y las propuestas de permuta solamente podrán referirse a la parcela S2 o a la parcela M-VIB-11, no a ambas.

b) Con independencia del número de propuestas que presente una misma persona, ésta sólo podrá solicitar una parcela de resultado de la ordenanza 9P. No obstante, se podrán



solicitar más parcelas de esta tipología, hasta un máximo de tres, por cada descendiente directo que tenga, siempre y cuando acredite que estos están inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Galicia en la fecha de presentación de la propuesta.

c) Podrán presentarse propuestas para adquirir la totalidad de la edificabilidad de una manzana especificada en el anexo II, siempre que la edificabilidad que le corresponda a la/las persona/s interesada/s sea igual o superior al 80 % de la edificabilidad de esa manzana y se comprometan a adquirir al IGVS la edificabilidad restante, según la valoración indicada en el punto II. En estos casos, una misma propuesta podrá referirse a la permuta de edificabilidad en manzanas alternativas, ordenadas según el orden de preferencia, de modo que, de no resultar adjudicatario de la manzana elegida en primer lugar, se podrá permutar las parcelas de origen por edificabilidad en la siguiente o siguientes manzanas relacionadas en la propuesta. Las propuestas alternativas deberán ajustar la relación de las parcelas de origen a permutar, a efectos de equiparar la edificabilidad que les corresponda con la de la manzana propuesta como alternativa.

– El escrito deberá presentarse en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación de la presente resolución en el *Diario Oficial de Galicia*, y deberá ir acompañado de la siguiente documentación:

a) Copia del documento nacional de identidad o, en su caso, número de identificación de extranjero, cuando el propietario sea una persona física. Si se trata de persona jurídica, deberá presentar copia del código de identificación fiscal, una copia de la escritura de constitución y, en su caso, de modificación, inscritas en el registro público correspondiente, así como una copia de los documentos identificativos de la persona habilitada para actuar en su nombre.

Cuando la propiedad de la/las parcela/s de origen recaiga en más de una persona física y/o jurídica, se deberá aportar los documentos acreditativos de la identidad de todos los propietarios, la cuota de participación de cada uno de ellos, un compromiso de permuta de la totalidad de las parcelas, así como un poder en el que se designe a la persona que los represente, a los efectos de la permuta, ante el IGVS.

b) Copia auténtica del documento público justificativo de la titularidad de la/las parcela/s de origen.

c) Certificación registral actualizada de cada una de las parcelas de origen a permutar. En el caso de que no esté inscrita, se aportará certificación negativa del Registro de la Propiedad.



d) Declaración responsable de la persona propietaria de que no existen cargas, gravámenes ni derechos reales sobre la parcela o parcelas de origen. En caso de existir, deberán describirse, a efectos de que el IGVS determine si representan o no un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del Plan parcial de San Paio de Navia.

e) Certificación actualizada descriptiva y gráfica de la Dirección General del Catastro de cada una de las parcelas de origen. A estos efectos, no se admitirán permutas sobre parcelas en las que existan solicitudes de cambio de datos catastrales o recursos interpuestos ante la Dirección General del Catastro que no estén resueltos definitivamente por el catastro en el momento de la formalización de la permuta en escritura pública.

f) Certificación acreditativa de encontrarse al corriente del pago del impuesto de bienes inmuebles y de cualquier otro tributo al que este sujeto la parcela.

g) Para el caso de que el titular de la/las parcela/s de origen solicite parcelas de resultado en la ordenanza 9P para sus descendientes directos, documentación acreditativa de dicha relación de parentesco, así como el compromiso de que las viviendas que se vayan a construir sean destinadas a vivienda protegida.

Las copias auténticas de los documentos gozarán de la misma validez y eficacia que sus originales. Tendrá la consideración de copia auténtica la realizada por los órganos competentes de las administraciones públicas en las que quede garantizada la identidad del órgano que realizó la copia y su contenido.

Las certificaciones deberán ser expedidas con una antelación no superior a 60 días, en relación a la fecha de presentación de la propuesta, y deberán estar acompañadas de una declaración responsable de las personas titulares de los inmuebles de que dichas circunstancias físicas, registrales y catastrales no varieron.

– En caso de que el escrito y/o la documentación presentada no se ajuste a las exigencias de esta resolución, se concederá un plazo de 10 días hábiles para que se subsanen las deficiencias o se aporten los documentos preceptivos. Transcurrido dicho plazo sin subsanar o aportar los documentos requeridos, se entenderá que se rechaza la presente oferta, previa resolución de la persona titular de la Dirección General del IGVS. No obstante, se entenderá rechazada la oferta, sin necesidad de previo requerimiento, cuando la propuesta presentada no cumpla las condiciones exigidas en esta oferta, sin perjuicio de que se dicte la correspondiente resolución de no aceptación.



– El IGVS comprobará, en todo caso, la documentación presentada, reservándose la posibilidad de rechazar la permuta de suelo en caso de que no se acredite fehacientemente la titularidad de los bienes o su realidad física y/o jurídica.

IV) Criterios de adjudicación.

Se establecen los siguientes criterios para la adjudicación:

a) Para parcelas de resultado de la ordenanza 9P (anexo I):

En cada polígono se adjudicarán en primer lugar las parcelas de resultado correspondientes a las propuestas de permuta que cumplan con la condición de que, como mínimo, el 80 % del conjunto de la superficie de las parcelas de origen se encuentre dentro de dicho polígono. A continuación, se adjudicarán el resto de las parcelas.

La asignación de las parcelas se realizará según el orden de preferencia indicado en la propuesta. En caso de coincidir varias propuestas en una misma parcela, tendrán preferencia, en primer lugar, las propuestas formuladas por propietarios que quedaron fuera del ámbito del plan parcial y sean colindantes con las parcelas solicitadas; en segundo lugar, las propuestas de permuta a materializar en tres parcelas; en tercero lugar, las propuestas de permuta a materializar en dos parcelas; finalmente, las propuestas de permuta a materializar en una parcela. En caso de seguir la coincidencia en las parcelas, serán asignadas por sorteo, siguiendo el orden establecido en el citado anexo.

A petición de las personas interesadas, los excesos de edificabilidad podrán compensarse en parcelas de tipología 7P o 4P, emplazadas en el mismo polígono, o bien ser abonadas por el IGVS, conforme a la valoración indicada en el punto II, hasta un 50 % del valor de la edificabilidad de la parcela de origen, compensándose el restante exceso en parcelas de tipología 7P o 4P. En uno y otro caso, la asignación de parcelas de tipología 7P o 4P será realizada por el IGVS.

b) Para parcelas de resultado de ordenanza 7P y 4P (anexo II):

Las parcelas de resultado que constituyan una manzana completa se adjudicarán en proindiviso entre los permutantes a los que se les asigne la edificabilidad en esa manzana y, en su caso, entre ellos y el IGVS.

Excepto en el caso de las ofertas en las que se solicite la totalidad de la edificabilidad de las parcelas que constituyen una manzana completa, el IGVS se reserva, como mínimo, el



20 % de la edificabilidad de cada manzana. Sin embargo, podrá reducirse dicho porcentaje para ajustar la edificabilidad que les corresponde a las parcelas de origen con la realmente materializable en la manzana.

La asignación de las manzanas donde se materializará la edificabilidad se realizará de la siguiente manera:

– En cada polígono se adjudicarán primero las manzanas completas solicitadas en las propuestas que agoten la edificabilidad de la manzana, siempre que la edificabilidad restante sea suficiente para asignar la edificabilidad que le correspondería al resto de las propuestas de permuta en las que más del 80 % del conjunto de la superficie de las parcelas de origen se encuentren dentro de ese polígono.

En caso de que más de una propuesta solicitara la permuta por la totalidad de la misma manzana, tendrá preferencia la propuesta que aporte más superficie de parcelas de origen dentro del polígono y, en caso de igualdad, la que aporte más superficie.

– A continuación, se irá adjudicando en proindiviso el 80 % de la edificabilidad correspondiente a las manzanas, según el orden indicado en el anexo II, asignando la edificabilidad, primero, a las propuestas de permuta que cumplan la condición de que más del 80 % del conjunto de la superficie de las parcelas de origen se encuentren dentro del polígono, empezando por aquellas a las que les corresponda más edificabilidad. Acto seguido, se asignará, de esta misma manera, la edificabilidad correspondiente al resto de las propuestas, hasta agotar la edificabilidad reservada en el polígono correspondiente para cada tipología edificatoria de aplicación.

Para ajustar la edificabilidad asignada lo más posible al 80 % de la edificabilidad del bloque, el IGVS podrá modificar el orden de asignación establecido anteriormente, finalizando la asignación de la edificabilidad de la manzana con las propuestas a las que les correspondería una edificabilidad lo más próxima posible a la edificabilidad pendiente de asignación en el bloque.

La enajenación de las parcelas adjudicadas en proindiviso con el IGVS serán licitadas por este organismo mediante concurso público, que garantizará la publicidad y concurrencia de los licitadores, pudiendo establecer, como criterios a valorar para la adjudicación, entre otros, la calidad arquitectónica de la oferta, o su interés social y los criterios de sostenibilidad y eficiencia energética de la promoción. El precio de venta de las parcelas será determinado en el momento de la licitación, en virtud de lo recogido en el artículo 82 del Decreto 253/2007 o la normativa que lo sustituya.



En caso de que el concurso de enajenación quede desierto, el IGVS podrá volver a licitar la enajenación de la parcela, reduciendo su precio de venta en un 10 %, y así sucesivamente, hasta que sean adjudicadas; no obstante, los propietarios agrupados, que representen al menos la propiedad del 50 % de la edificabilidad, podrán adquirir, en las mismas condiciones del concurso que fue declarado desierto, el resto de la edificabilidad al IGVS y a los demás propietarios. Estos últimos podrán optar por integrarse en la agrupación o vender la edificabilidad. En caso de venta, el precio deberá ser el que resulte del citado concurso.

En su caso, el importe de la venta será repartido entre todos los propietarios de la parcela, según su porcentaje de participación en la propiedad.

c) Para parcelas de resultado de ordenanza 11P, de uso terciario, parcelas S2 E M-VIB-11 (anexo III):

La adjudicación de edificabilidad sobre las parcelas de resultado se realizará en proindiviso con el IGVS, correspondiéndole a cada propietario un porcentaje equivalente a la edificabilidad permutada.

El IGVS se reservará un porcentaje de propiedad del 20 %.

Se adjudicarán primero las propuestas de permuta que cumplan la condición de que como mínimo el 80 % del conjunto de la superficie de las parcelas de origen se encuentren en el polígono 3, empezando por las que aporten mayor superficie de parcelas de origen. A continuación, se adjudicarán el resto de las propuestas, comenzando por las que les corresponda mayor edificabilidad, hasta agotar el 80 % de la edificabilidad correspondiente a la parcela de resultado.

El IGVS podrá acordar reducir el porcentaje del 20 % que se reserva, con el objetivo de ajustar la edificabilidad de las propuestas admitidas a la que le correspondería, en función de la superficie de las parcelas de origen aportadas.

La enajenación de la parcela o parcelas de resultado serán licitadas por el IGVS mediante concurso público, que garantizará la publicidad y concurrencia de los licitadores y tendrá como criterio de adjudicación la oferta económicamente más ventajosa. El precio de partida vendrá determinado por el valor de tasación realizado por un tasador o empresa de tasación reconocido por el Banco de España.

En el supuesto de que el concurso de enajenación quedará desierto, se seguirá el procedimiento establecido para estos casos en la el apartado b) de este punto.



V) Plazos de entrega del derecho de edificabilidad sobre las parcelas de resultado.

El IGVS se compromete a entregar el derecho de edificabilidad sobre las parcelas de resultado dentro de los plazos establecidos para la ejecución de la urbanización de cada uno de los polígonos previstos en la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia, una vez que éste esté aprobado definitivamente, incrementados en 15 meses. Los citados plazos se computarán desde la entrada en vigor de dicho plan.

VI) Obligas de las personas permutantes.

Además de las especificadas en esta resolución, las personas permutantes tendrán las siguientes obligaciones:

– Deberán comparecer ante el notario que le comunique el IGVS para formalizar en escritura pública la permuta, una vez aprobada la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia. Asimismo, deberán comparecer ante notario para formalizar la escritura pública de ejecución de la permuta.

– Deberán solicitar la licencia de edificación en el plazo de un año, a contar desde la fecha de materialización de la permuta, así como ajustar las viviendas que se construyan a los regímenes de protección autonómica.

– Deberán solicitar la correspondiente cualificación como vivienda de promoción autonómica.

– Deberán iniciar la construcción en el plazo de seis meses, a contar desde la obtención de la licencia municipal y, en todo caso, respetar los plazos para edificar establecidos en la legislación urbanística.

– Deberán realizar a su cargo la urbanización interior de las parcelas, de conformidad con las condiciones exigidas en el planeamiento.

– Deberán finalizar la construcción en los plazos establecidos en las licencias que se otorguen y, en todo caso, en el plazo máximo de tres años, a contar desde la obtención de la licencia municipal.

– Para el caso de que, formalizada la escritura pública de permuta, quisieran transmitir su derecho de edificabilidad, deberán solicitar al IGVS la correspondiente autorización, así como comunicar, en su caso, la efectividad de dicha transmisión. Para el supuesto de



que dicha transmisión se realice en parcelas 9P, el IGVS verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa reguladora de viviendas protegidas y que el importe de la transmisión no supere el resultado de aplicar, sobre el precio máximo de venta de vivienda de protección autonómica de régimen concertado, el porcentaje establecido en el artículo 82 del Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS, o en la normativa que lo sustituya, relativa al valor de repercusión de suelo destinada a vivienda protegida.

– Para el caso de que, bien por cambios en la normativa de aplicación, bien por cambios de sus circunstancias personales que determinen la imposibilidad de ser autopromotores, los descendientes directos de las personas adjudicatarias de derecho de edificabilidad sobre parcelas de resultado de la ordenanza 9P deberán solicitar al IGVS la correspondiente autorización, en el supuesto de que quisieran promover viviendas protegidas.

– Para el caso de que sean adjudicatarios de derecho de edificabilidad sobre parcelas de resultado da ordenanza 7P y/o 4P, deberán destinarlas a la construcción de viviendas protegidas promovidas por una cooperativa de viviendas, por los propios adquirientes o por cualquier otro promotor que las destine a la venta o alquiler.

Para el caso de incumplimiento de las anteriores obligaciones o de cualquier otra que se establezca en la presente resolución, el IGVS tendrá derecho a la resolución del contrato. En estos casos, el citado organismo abonará 100 euros por metro cuadrado de la parcela de origen, con la liquidación correspondiente, para el caso de que con anterioridad se realizara algún pago en metálico.

VII) Formalización de la permuta.

La persona titular de la Dirección General del IGVS dictará una resolución administrativa respecto de cada una de las propuestas presentadas. De aceptar la propuesta de permuta, la resolución indicará los datos relativos a la permuta, así como las condiciones, los derechos y las obligaciones a las que quedarán sometidas las personas permutantes. La eficacia de la citada resolución estará condicionada a la aprobación definitiva de la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia. En caso de no producirse dicha aprobación en el plazo previsto en esta resolución, la resolución de aceptación de permuta quedará sin efecto y el IGVS quedará exento de cualquier responsabilidad con las personas permutantes.

La formalización en escritura pública del acuerdo de permuta tendrá lugar una vez aprobada definitivamente la modificación segunda del Plan parcial de San Paio de Navia. La de-



terminación del notario ante el que se realizará dicha formalización se hará de conformidad con el artículo 127 del Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del notariado. En la citada escritura pública constarán las obligaciones que resulten de esta resolución.

La materialización y concreción de la edificabilidad de la permuta en las manzanas y/o en las parcelas de resultado se hará efectiva en una escritura pública posterior, de ejecución de la permuta, una vez inscritas dichas parcelas, y a partir de la finalización de las obras de urbanización del polígono donde estén localizadas. En esta escritura se hará constar las condiciones y requisitos establecidos en la escritura de constitución de permuta. De no poder realizarse la formalización de la citada escritura pública en los plazos previstos en esta resolución, los permutantes tendrán derecho a solicitar la resolución de la permuta. En estos casos, el importe a devolver por el IGVS se determinará a razón de 100 euros metro cuadrado de suelo aportado en la permuta. Dicho importe se verá incrementado, en concepto de tasa de actualización, en un 12 %, con la liquidación correspondiente, para el caso de que con anterioridad se realizara algún pago en metálico.

Los honorarios notariales y registrales derivados de las escrituras de permuta correrán a cargo del IGVS. Sin embargo, los honorarios notariales y registrales derivados de las escrituras de ejecución de permuta correrán a cargo de las personas adquirentes de la edificabilidad. Los demás gastos e impuestos que se originen como consecuencia de la permuta, se abonarán conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Para hacer frente a los posibles gastos que puedan surgir en esta oferta, se determinará un importe de 2.000.000 euros, en la anualidad de 2018, y 70.000 euros, en la anualidad de 2019, que serán con cargo a la aplicación presupuestaria 08.80.451B.607.0, proyecto 2017 00005, del estado de gastos de los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia. No obstante, las citadas cuantías podrán ser ampliadas o minoradas, mediante resolución de la persona titular de la Dirección General del IGVS, en virtud de las resoluciones administrativas dictadas conforme a esta oferta.

VIII) Anexos.

En los anexos figuran las parcelas de resultado y/o manzanas en las que se puede materializar el derecho de edificabilidad que se oferta en la presente resolución. Los planos de su situación podrán consultarse en la página web del IGVS: <http://igvs.xunta.gal>.

Santiago de Compostela, 12 de abril de 2018

Heriberto García Porto
Director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo



ANEXO I Parcelas de ordenanza 9P

Polígono 1

Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Coef. edif. (m ² /suelo. edif)	Edif. máx. (m ²)
Fase A (etapa IV-A)	M-IVA-11	50	9P-2º	185,84	II	0,85	157,96
		51	9P-2º	180,70	II	0,85	153,60
		52	9P-2º	180,32	II	0,85	153,27
		53	9P-2º	182,78	II	0,85	155,36
		54	9P-1º	302,96	II	0,80	242,37
		55	9P-1º	311,90	II	0,80	249,52
		56	9P-1º	395,94	II	0,80	316,75
		57	9P-1º	415,85	II	0,80	332,68
		58	9P-2º	185,81	II	0,85	157,94
		59	9P-2º	199,84	II	0,85	169,86
		60	9P-2º	188,58	II	0,85	160,29
		61	9P-2º	180,02	II	0,85	153,02
		62	9P-2º	182,41	II	0,85	155,05
		63	9P-2º	197,32	II	0,85	167,72
		M-IVA-12	64	9P-2º	180,24	II	0,85
	65		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	66		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	67		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	68		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	69		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	70		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	71		9P-2º	180,24	II	0,85	153,20
	72		9P-2º	180,24	II	0,85	153,20
	73		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	74		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	75		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	76		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	77		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	78	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
79	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20		

CVE-DOG: 59b4j9t0-d4i2-m2n4-5299-vrezlpo1ms0



Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Coef. edif. (m ² /suelo. edif)	Edif. máx. (m ²)
Fase B (etapa IV-B)	M-IVB-17	90	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20
		91	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		92	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		93	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		94	9P-2º	259,59	II	0,85	220,65
		95	9P-2º	282,38	II	0,85	240,02
		96	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		97	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		98	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		99	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	M-IVB-26	132	9P-2º	180,46	II	0,85	153,39
		133	9P-2º	185,84	II	0,85	157,96
		134	9P-1º	301,47	II	0,80	241,18
	M-IVB-27	135	9P-2º	208,79	II	0,85	177,47
		136	9P-2º	202,17	II	0,85	171,84
		137	9P-2º	192,89	II	0,85	163,96
		138	9P-2º	191,92	II	0,85	163,13

Polígono 2

Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Coef. edif. (m ² /suelo. edif)	Edif. máx. (m ²)
Fase A (etapa V)	M-V-3	14	9P-1º	383,12	I	0,80	306,50
		15	9P-1º	445,85	I	0,80	356,68
		16	9P-1º	301,35	I	0,80	241,08
		17	9P-1º	340,80	I	0,80	272,64
		18	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		19	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		20	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		21	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		22	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		23	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		24	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20
		25	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20



Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Coef. edif (m ² /suelo. edif)	Edif. máx. (m ²)	
Fase B (etapa III-B)	M-IIIIB-2	4	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		5	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		6	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		7	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		8	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		9	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		10	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		11	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		12	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		13	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		14	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		15	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		16	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		17	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		18	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20	
		19	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20	
		M-IIIIB-9	44	9P-1º	395,84	II	0,70	277,09
			45	9P-1º	359,03	II	0,70	251,32
			46	9P-1º	348,67	II	0,70	244,07
	47		9P-1º	333,07	II	0,70	233,15	
	48		9P-1º	300,11	II	0,70	210,08	
	M-IIIIB-10	49	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20	
		50	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20	
		51	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		52	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		53	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		54	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		55	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		56	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		57	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		58	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		59	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
60		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00		
61		9P-2º	180,24	II	0,85	153,20		
62		9P-2º	180,24	II	0,85	153,20		



ANEXO II
Parcelas de ordenanza 7P y 4P

Polígono 1

Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	(*)	Edif. máx. (m ²)	
Fase A (etapa IV-A)	M-IVA-13	80-85	7P	1.105,00	III	PB	757,00	
						P1	757,00	
						P2	757,00	
	M-IVA-15	86-89	7P	721,00	III	PB	483,00	
						P1	483,00	
						P2	483,00	
	M-IVA-6			4P	1.229,00	IV	PB	732,00
							P1	1.044,00
							P2	1.044,00
							P3	1.044,00
							CV	251,00
							PA	814,00
	M-IVA-14			4P	1.167,00	IV	PB	692,00
							P1	958,00
							P2	958,00
							P3	958,00
							CV	211,00
							PA	747,00
	M-IVA-16			4P	1.407,00	IV	PB	851,00
							P1	1.171,00
							P2	1.171,00
						P3	1.171,00	
						CV	253,00	
						PA	913,00	

CVE-DOG: 59b4j9t0-d4i2-m2n4-5299-vrezlpo1ms0



Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	(*)	Edif. máx. (m ²)	
Fase B (etapa IV-B)	M-IVB-17	100-103	7P	720,00	III	PB	469,00	
						P1	469,00	
						P2	469,00	
		104-107	7P	751,00	III	PB	510,00	
						P1	510,00	
						P2	510,00	
		108-111	7P	720,00	III	PB	468,00	
						P1	468,00	
						P2	468,00	
	M-IVB-23	125-127	7P	1.081,00	III	PB	571,00	
						P1	571,00	
						P2	571,00	
	M-IVB-24	128-131	7P	723,00	III	PB	470,00	
						P1	470,00	
						P2	470,00	
	M-IVB-28	139-142	7P	858,00	III	PB	567,00	
						P1	567,00	
						P2	567,00	
	M-IVB-18			4P	1.290,00	IV	PB	771,00
							P1	1.057,00
							P2	1.057,00
							P3	1.057,00
							CV	370,00
							PA	824,00
	M-IVB-25			4P	1.308,00	V	PB	781,00
							P1	1.062,00
							P2	1.062,00
							P3	1.062,00
							P4	1.062,00
							CV	647,00
							PA	659,00
	M-IVB-29			4P	1.603,00	III	PB	527,00
							P1	709,00
							P2	709,00
							CV	116,00
							PA	553,00
	M-IVB-30			4P	1.427,00	III	PB	446,00
							P1	607,00
							P2	607,00
							CV	105,00
							PA	473,00



Polígono 2

Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	(*)	Edif. máx. (m ²)	
Fase A (etapa V)	M-V-4		4P	1.432,00	IV	PB	899,00	
						P1	1.174,00	
						P2	1.174,00	
						P3	1.174,00	
						CV	436,00	
						PA	916,00	
Fase B (etapa III-B)	M-III-B-3	20-25	7P	1.080,00	III	PB	739,00	
						P1	739,00	
						P2	739,00	
	M-III-B-11	63-68	7P	1.080,00	III	PB	739,00	
						P1	739,00	
						P2	739,00	
	M-III-B-15	76-79	7P	853,00	III	PB	580,00	
						P1	580,00	
						P2	580,00	
						PA	418,00	
	M-III-B-4			4P	1.906,00	IV	PB	1.171,00
							P1	1.601,00
							P2	1.601,00
							P3	1.601,00
							CV	226,00
							PA	1.249,00
	M-III-B-12			4P	1.141,00	IV	PB	676,00
							P1	938,00
							P2	938,00
							P3	938,00
							CV	138,00
							PA	732,00
	M-III-B-16			4P	665,00	IV	PB	366,00
						P1	542,00	
						P2	542,00	
						P3	542,00	
						CV	143,00	
						PA	423,00	



Polígono 3

Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	(*)	Edif. máx. (m ²)	
Fase A (etapa VI-A)	M-VIA-7	19-24	7P	1.178,00	II	PB	771,00	
						P1	771,00	
	M-VIA-8	25-30	7P	1.083,00	II	PB	741,00	
						P1	741,00	
		31-36		1.081,00	II	PB	739,00	
					P1	739,00		
	M-VIA-6			4P	849,00	III	PB	495,00
						P1	630,00	
						P2	630,00	
						CV	524,00	
					PA	491,00		

ANEXO III
Parcelas de ordenanza 11P (uso terciario)

Polígono 3

Etapas	Manzana	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Coef. edif. (m ² /suelo. edif.)	Edif. máx. (m ²)
Fase B (etapa VI-B)	S2	S2	11P	16.010,00	VI	1,19	19.000,00
	M-VIB-11	M-VIB-11	11P	6.572,00	VI	0,79	5.166,00

(*) plantas:
 PB: planta baja
 P1: planta primera
 P2: planta segunda
 P3: planta tercera
 CV: cuerpos volados

