



D. JOSÉ ENRIQUE ESCOLAR PIEDRAS, Jefe del Área de Planificación e Infraestructuras de la Autoridad Portuaria de Vigo, en calidad de Secretario de la Comisión de Seguimiento para el desarrollo de la PLISAN en virtud del acuerdo tomado por esta Comisión en sesión de 8 de abril de 2015.

CERTIFICO:

Que la Comisión de Seguimiento para el desarrollo de la PLISAN en sesión de 26.09.2024, previo informe favorable del abogado del Estado asesor de la PLISAN, en el punto segundo del orden del día **acordó aprobar por unanimidad**, los pliegos de comercialización de parcelas cuya copia se adjunta a este certificado.

Y para que conste, expido el presente certificado en Vigo a 1 de octubre de 2024.



ANEXO 1. PLIEGOS DE COMERCIALIZACIÓN

PLIEGO DE CONDICIONES DE LA SUBASTA AL ALZA PARA LA VENTA Y/O PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN PARCELAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA ZONA DENOMINADA ÁREA LOGÍSTICA EMPRESARIAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA E INDUSTRIAL DE SALVATERRA DE MIÑO-AS NEVES (PLISÁN). EXPEDIENTE: PLISÁN 2024/COMPRAVENTA (4)-LE.

PLIEGO DE CONDICIONES DE LA SUBASTA AL ALZA PARA LA VENTA Y/O PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN PARCELAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA ZONA DENOMINADA ÁREA LOGÍSTICA EMPRESARIAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA E INDUSTRIAL DE SALVATERRA DE MIÑO-AS NEVES (PLISÁN). EXPEDIENTE: PLISÁN 2024/COMPRAVENTA (4)-LE.

| | |
|--|----|
| I.- OBJETO..... | 3 |
| II.- RÉGIMEN JURÍDICO..... | 3 |
| III.- PUBLICIDAD..... | 3 |
| IV.- PARCELAS OBJETO DE LA SUBASTA..... | 4 |
| V.- PRECIO DE LAS PARCELAS..... | 4 |
| A.- PRECIO EN VENTA..... | 4 |
| B.- PRECIO EN DERECHO DE SUPERFICIE..... | 5 |
| VI.- REQUISITOS DEL LICITADOR..... | 6 |
| A.- CAPACIDAD..... | 6 |
| B.- GARANTÍA..... | 6 |
| VII.- PROCEDIMIENTO..... | 7 |
| A.- TIPO DE SUBASTA..... | 7 |
| B.- OFERTAS..... | 8 |
| B.1.- OFERTAS INDIVIDUALES..... | 8 |
| B.2.- OFERTAS CONJUNTAS..... | 8 |
| C.- LUGAR, PLAZO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS..... | 8 |
| D.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA..... | 13 |
| E.- APERTURA DEL SOBRE A..... | 13 |
| F.- LUGAR, DÍA Y HORA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA..... | 14 |
| G.- DESARROLLO DE LA SUBASTA..... | 14 |
| H.- DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA..... | 16 |
| I.- ADJUDICACIÓN..... | 16 |
| J.- SUSPENSIÓN DE LA SUBASTA..... | 17 |
| VIII.- OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES..... | 17 |
| A.-OBLIGACIONES COMUNES..... | 17 |
| B.-OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LOS SUPERFICIARIOS..... | 19 |
| ANEXO I. PARCELAS DE SUBASTA..... | 22 |
| PLISÁN 2024/COMPRAVENTA (4)-LE..... | 22 |
| ANEXO II. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE..... | 25 |
| ANEXO III. MODELO DE AVAL BANCARIO..... | 26 |
| ANEXO IV. MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN..... | 28 |

I.- OBJETO.

Constituye el objeto de este pliego la regulación de las condiciones que regirán la subasta al alza para la venta y/o para la constitución del derecho de superficie de las parcelas resultantes de la parcelación aprobada por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo el día 4 de marzo de 2020, modificada y rectificada, respectivamente, los 2 de abril y 10 de agosto de 2020. Dichas parcelas se ubican en la zona denominada Área Logística Empresarial (en adelante, LE), de la Plataforma Logística e Industrial de Salvaterra de Miño-As Neves (en adelante, PLISÁN).

La subasta se lleva a cabo por no ser necesarias dichas parcelas para el uso general ni para el servicio público y, asimismo, por no resultar conveniente su explotación.

II.- RÉGIMEN JURÍDICO.

La subasta, así como los contratos de compraventa y/o constitución del derecho de superficie que se celebren en virtud de la misma se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por el presente pliego, por sus respectivos anexos y por lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP) y en su normativa de desarrollo. En lo no previsto en esas normas, se estará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público. Sus efectos y extinción se regirán por la LPAP, por su reglamento y por las normas de derecho privado.

III.- PUBLICIDAD.

Los pliegos por los que se rige la presente subasta, sus anexos, la documentación relativa a las ordenanzas del proyecto sectorial en el que se ubican las parcelas que se licitan, así como datos relativos a los suministros de las mismas figurarán en la página web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

(<http://igvs.xunta.gal/web/igvs/plisan>), desde el momento en el que el anuncio de licitación se publique en el Diario Oficial de Galicia.

IV.- PARCELAS OBJETO DE LA SUBASTA.

Las parcelas objeto de subasta pertenecen en pleno dominio a los tres promotores de la PLISÁN: Autoridad Portuaria de Vigo, Consorcio Zona Franca de Vigo y el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Su descripción física y jurídica, su uso y edificabilidad, así como sus cargas, gravámenes figuran en el Anexo I.

Todas y cada una de las parcelas objeto de la presente licitación se adjudicarán como cuerpo cierto, por lo que no procederá reclamación alguna por posibles variaciones de su superficie ni como consecuencia de cualquiera de sus características, ya sean estas geológicas, topográficas o de otra índole.

La entrega de las parcelas adjudicadas en venta, así como de aquellas otras en las que se haya constituido un derecho de superficie en virtud de esta subasta se producirá con la formalización de la correspondiente escritura pública de adquisición. Dicha formalización deberá tener lugar dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la resolución de adjudicación dictada por la persona titular de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

V.- PRECIO DE LAS PARCELAS.

A.- PRECIO EN VENTA

El precio base de licitación para la venta de cada parcela es el que figura en el Anexo I. Dichos precios se han fijado de conformidad con la tasación realizada a petición de las entidades promotores de la PLISÁN, en virtud del artículo 114 de la LPAP. A dicho precio habrá que añadir, caso de que se formalice el contrato, las cantidades que resulten de aplicar los impuestos correspondientes.

El precio en el que se adjudique la parcela deberá ser abonado en su integridad en el momento en que se formalice la escritura pública de compraventa.

B.- PRECIO EN DERECHO DE SUPERFICIE.

El precio base de licitación para la constitución de derecho de superficie en cada parcela es el que figura en el Anexo I.

El canon a satisfacer se calculará conforme a las siguientes reglas:

- En los dos primeros años, al 1,5%.
- En los dos siguientes años, al 2,5%.
- Para los siguientes años, al 3,5%.

Dichos porcentajes se aplicarán del siguiente modo:

- Hasta el 1 de enero de 2025, sobre el precio de remate por el que se adjudique el derecho de superficie de la parcela.
- A partir del 1 de enero del año 2025, sobre el precio de remate por el que se adjudique el derecho de superficie de la parcela, se actualizará el precio de acuerdo con el Artículo 5 de la ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de treinta años. Al finalizar este plazo, las entidades promotoras de la PLISÁN, mediante acuerdo unánime y previa petición del superficiario, podrán conceder prórrogas sucesivas de diez años, hasta un máximo de tres.

Durante la vigencia de su derecho, el superficiario podrá adquirir la propiedad de la parcela. A estos efectos, el precio de venta de la misma será el siguiente:

- En los cinco primeros años, el precio de remate por el que se le haya adjudicado el derecho de superficie.

- En los años siguientes, el importe sobre el que se esté calculando el canon en el momento en el que se comunique a las entidades promotoras la voluntad de ejercer el derecho de adquisición de la parcela.

Si la adquisición se realizara durante los diez primeros años de vigencia del derecho de superficie, se descontará del precio de venta el 40% de las cantidades satisfechas hasta ese momento en concepto de canon.

La formalización de la escritura pública de compraventa deberá formalizarse dentro de los dos meses siguientes a la comunicación del derecho de adquisición; en otro caso, quedará sin efecto, no pudiendo volver a ejercerse hasta que transcurran diez meses. En todo caso, el pago del precio de la parcela deberá abonarse íntegramente en el momento de formalizar la escritura pública de compraventa.

VI.- REQUISITOS DEL LICITADOR.

A.- CAPACIDAD

Podrá participar en la subasta cualquier persona, física o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar, de acuerdo con lo previsto en el Código Civil.

No podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (BOE n.º 127, de 07/05/2020).

B.- GARANTÍA

Para participar en la subasta se requerirá haber constituido previamente una garantía del 5% del precio base de licitación de la parcela sobre la que se realice la oferta.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 108.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La garantía deberá estar formalizada en la Caja General de Depósitos de la Tesorería General de la Xunta de Galicia, a favor del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Si la oferta fuera conjunta, en los términos expuestos en el apartado B.2 de la cláusula VII, la garantía del 5% deberá constituirse sobre la totalidad del precio base de licitación que comprenda dicha oferta. Si la oferta conjunta fuera acompañada de ofertas alternativas, en los términos expuestos en el apartado antes citado, únicamente deberá constituirse la garantía por la oferta en la que el precio base de licitación sea mayor.

Si un mismo licitador presenta varias ofertas conjuntas que no sean alternativas entre sí, deberá constituir la correspondiente garantía para cada una de ellas, según lo señalado anteriormente.

Aunque la oferta se realice conjuntamente por dos o más personas, físicas o jurídicas, deberá constituirse una única garantía, la cual responderá de todas las obligaciones asumidas por quienes realicen la oferta, con independencia de quién la haya constituido.

Será incautada la garantía de aquellos licitadores que retiren injustificadamente su oferta antes de la adjudicación, así como la del adjudicatario que no concurra al acto de la firma de la correspondiente escritura pública.

VII.- PROCEDIMIENTO.

A.- TIPO DE SUBASTA.

El procedimiento para la adjudicación de las parcelas, ya sea en compraventa o en constitución de derecho de superficie, será el de subasta pública al alza, con obligación de presentar ofertas en sobre cerrado.

B.- OFERTAS.

B.1.- OFERTAS INDIVIDUALES.

Los licitadores podrán realizar tantas ofertas como parcelas estén interesados en adquirir, si bien solo podrán presentar una oferta por parcela. Si, pese a ello, un mismo licitador presentara dos o más ofertas, para compra y para constitución de un derecho de superficie, respecto a una misma parcela, se inadmitirá la que se haga para la constitución de este último derecho. Si las ofertas sobre una misma parcela lo fueran para la adjudicación de un mismo derecho, ya sea en compra o en derecho de superficie, se admitirán las dos, pero en el acto de la puja exclusivamente se le dará validez a la que constituya la proposición económica más alta.

B.2.- OFERTAS CONJUNTAS.

Sin perjuicio del derecho a presentar ofertas individuales, los licitadores también podrán presentar ofertas conjuntas, siempre que se trate de parcelas colindantes dentro de la misma manzana. A estos efectos, se entiende por oferta conjunta aquella en la que el licitador solo quiera ser adjudicatario si resulta rematante de todas las parcelas incluidas en su oferta.

Las ofertas conjuntas deberán ir referidas a un mismo derecho, ya sea este en compra o en derecho de superficie. En caso contrario, quedará excluida la oferta conjunta. Asimismo, quedará excluida si las parcelas a las que se refiere no son contiguas.

C.- LUGAR, PLAZO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.

Las ofertas deberán remitirse a través del registro general de la Xunta de Galicia, situado en el edificio administrativo de San Caetano en Santiago de Compostela o en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, del 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y dirigido al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

La fecha límite para la presentación de las ofertas será el 31/01/2025. Dicho anuncio se publicará en el *Diario Oficial de Galicia*.

La documentación a presentar por los interesados deberá figurar en un único sobre, cerrado y firmado por el licitador o persona que lo represente, con indicación de su nombre y apellidos, así como de su domicilio, número de teléfono móvil y dirección de correo electrónico. No obstante, los licitadores que realicen ofertas para varias parcelas, ya sea en compra y/o para la constitución de un derecho de superficie, podrán presentarlas en un mismo sobre o en sobre separados. Se exceptúa el caso de que se trate de ofertas conjuntas y, a su vez, alternativas entre sí, las cuales deberán figurar en un único sobre; en otro caso, se inadmitirán las mismas.

En el anverso de este sobre se hará constar el siguiente texto:

“Contiene documentación para participar en la subasta al alza para la venta y/o para la constitución del derecho de superficie en parcelas resultantes del proyecto de parcelación de la zona denominada Área Logística Empresarial (LE), de la Plataforma Logística e Industrial de Salvaterra-As Neves (PLISÁN). Expediente: Plisán 2024/compraventa (4)-LE”.

Además del citado texto, deberá indicarse si la oferta se hace para compra o para la constitución de un derecho de superficie, así como el número de la/s parcela/s para la/s que se realiza la oferta, de acuerdo con la relación que figura en el Anexo I. Asimismo, deberá hacerse constar, de ser el caso, que el sobre contiene ofertas conjuntas y/o alternativas, con indicación del número de las parcelas incluidas en cada una de ellas.

La presentación de la oferta implicará el conocimiento y la aceptación incondicional por el licitador de todas las condiciones de este pliego y de sus respectivos anexos.

El sobre que presente el licitador deberá contener en su interior dos sobres: el SOBRE A, en el que figure la documentación administrativa, y el SOBRE B, que deberá contener la oferta económica.

SOBRE A.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

El SOBRE A deberá presentarse cerrado y firmado por el licitador o persona que lo represente.

En su anverso deberá constar el siguiente texto:

“SOBRE A: “documentación administrativa para participar en la subasta al alza para la venta y/o para la constitución del derecho de superficie en las parcelas resultantes de la parcelación de la zona denominada Área Logística Empresarial (LE), de la Plataforma Logística e Industrial de Salvaterra-As Neves (PLISÁN). Expediente: Plisán 2024/compraventa (4)-LE”.

Asimismo, deberá indicar, si es el caso, que la oferta se realiza conjuntamente para varias parcelas, con indicación del número de cada una de ellas, y si se realiza para compra y/o constitución de un derecho de superficie. Si la oferta va acompañada de oferta/s alternativa/s, deberá indicarse también esta circunstancia, así como el número de cada parcela a la que se refiere/n esta/s.

Este sobre deberá contener la siguiente documentación:

1.- Documentación acreditativa de su personalidad jurídica y capacidad de obrar, en los siguientes términos:

1.1- Si se trata de una persona física o de un empresario individual, documento nacional de identidad y el código de identificación fiscal o documento equivalente.

1.2- Si se trata de una persona jurídica, escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el registro público correspondiente, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial, así como el código de identificación fiscal o documento equivalente.

1.3- Si se trata de una persona física o jurídica no española de un Estado perteneciente a la Unión Europea, deberá presentar, traducida de forma oficial al castellano, la siguiente documentación:

1.3.1- Documento de identidad personal, expedido por las autoridades de su país, para el caso de que el licitador fuera una persona física. Si se tratara de una persona jurídica, sus documentos constitutivos, inscritos en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

1.3.2- Poder bastante, para el caso de que el licitador no actúe en nombre propio o se trate de persona jurídica.

1.3.3- Declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir como consecuencia de la subasta, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder.

1.4- Los licitadores extranjeros de Estados no miembros de la Unión Europea, además de la documentación exigida en el apartado anterior, deberán presentar un certificado expedido por la Embajada de España en el Estado correspondiente, en el que se certifique que el licitador tiene capacidad de obrar.

2. En el supuesto de que el licitador actúe mediante representación, así como en el caso de que la oferta sea realizada por dos o más personas, documento acreditativo de quien asume la representación, la cual deberá figurar inscrita en el Registro Mercantil, para el caso de que el licitador sea una persona jurídica.

3.- Anexo II, de declaración responsable de que el licitador, si se trata de una persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se trata de una persona jurídica, que no están incurso en ninguno de los supuestos previstos en el apartado A) de la cláusula VI.

4.- Documento acreditativo de haber constituido la correspondiente garantía para participar en la subasta. Para el caso de que la oferta se refiera a varias parcelas, deberán aportarse tantos documentos acreditativos como parcelas sobre las que

se realiza la oferta, salvo que se trate de ofertas conjuntas, acompañadas o no de ofertas alternativas, en cuyo caso, deberá estarse a lo dispuesto en la letra B.2 de la cláusula VII.

5.- Memoria sobre el proyecto empresarial que el licitador pretende implantar en la parcela, especificando de manera concreta la actividad que quiere desarrollar en la misma. La memoria deberá especificar también la inversión a realizar, una previsión de los puestos de trabajo directos a crear en un período máximo de tres años tras la edificación de la parcela, un plan de etapas en el que se detalle la ejecución del citado proyecto, y el compromiso de mantener la actividad que se pretende implantar durante un plazo mínimo de cinco años, a contar desde la fecha de inicio de la misma.

Si un mismo licitador presenta varias ofertas, ya sea en un mismo sobre o en sobres separados, bastará que presente una sola vez la documentación administrativa, con excepción de los documentos justificativos de haber constituido las correspondientes garantías, que deberá estar a lo dispuesto en el apartado B) de la cláusula VI. No obstante, lo anterior, deberá presentar las correspondientes memorias, para el caso de que las parcelas para las que se realicen las ofertas se pretendan destinar a proyectos empresariales diferentes.

SOBRE B.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

El SOBRE B deberá presentarse cerrado y firmado por el licitador o persona que lo represente.

En su anverso deberá constar el siguiente texto:

“SOBRE B: Proposición económica de la subasta al alza para la venta y/o para la constitución del derecho de superficie en las parcelas resultantes de la parcelación de la zona denominada Área Logística Empresarial (LE), de la Plataforma Logística e Industrial de Salvaterra-As Neves (PLISÁN). Expediente: Plisán 2024/compraventa (4)-LE”.

Además del citado texto, deberá indicarse si la oferta se hace para compra o para la constitución de un derecho de superficie, así como el número de la

parcela/s para la que se realiza la oferta, de acuerdo con la relación que figura en el Anexo I. También deberá indicar, si es el caso, que su oferta se realiza conjuntamente, con indicación del número de cada parcela a la que se refiere su oferta conjunta. De presentarse alternativas, deberá expresarse esta circunstancia, así como el número de cada parcela a la que se refiere/n la/s oferta/s alternativas.

Este sobre deberá contener la oferta económica, expresada en cifras y en letra. En el caso de existir discordancia entre la cantidad ofertada en cifras y la cantidad expresada en letra, prevalecerá la cantidad expresada en letra.

En las ofertas conjuntas, así como en las alternativas deberá indicarse en sobres separados el precio ofertado para cada una de las parcelas.

D.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA.

En la fecha señalada en el anuncio de licitación para la apertura del SOBRE A se constituirá la Mesa de Licitación, que estará presidida por la persona que designe el titular de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. También formará parte de la Mesa la persona titular del servicio de contratación del citado organismo, con funciones de secretario/a de la misma, una persona representante de la Autoridad Portuaria de Vigo, del Consorcio de la Zona Franca de Vigo, de la Intervención General de la Xunta de Galicia, de la Asesoría Jurídica de la Xunta de Galicia y de la Comisión de Seguimiento de la PLISÁN.

E.- APERTURA DEL SOBRE A.

Constituida la Mesa, se procederá a la apertura del SOBRE A de cada uno de los licitadores. Si se apreciara la existencia de errores subsanables en la documentación presentada, se le comunicará al interesado, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de Galicia – Notifica.gal, disponible a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia (<https://sede.xunta.gal>), a efectos de que pueda enmendarlo en el plazo máximo de diez días naturales, so pena de tenerlo por desistido.

Las notificaciones se entenderán practicadas en el momento en el que se produzca el acceso a su contenido, entendiéndose rechazada cuando transcurriesen diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a dicho contenido. Si el envío de la notificación electrónica no fuese posible por problemas técnicos, se practicará la notificación en el domicilio indicado en el SOBRE A.

La documentación requerida deberá ser presentada electrónicamente en la Sede electrónica de la Xunta de Galicia en el siguiente enlace: web <https://sede.xunta.gal/detalle-procedemento?codtram=PR004A>.

Transcurrido, en su caso, los citados plazos, la Mesa determinará los licitadores admitidos en la subasta, haciendo público dicho acuerdo en la página web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

F.- LUGAR, DÍA Y HORA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA.

La subasta se celebrará en el Salón de Actos -2ª planta- de las oficinas centrales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el día y la hora fijados en el anuncio de licitación que, en ningún caso, será coincidente con el señalado para la apertura de los SOBRES A.

G.- DESARROLLO DE LA SUBASTA.

La subasta comenzará con la licitación de las parcelas por las que se hayan realizado ofertas para su compra. Dentro de estas, se iniciará la puja por aquellas en las que se hayan presentado ofertas conjuntas seguido por las que no están afectadas por ofertas conjuntas que tengan más ofertas. En caso de igualdad en el número de ofertas, se dará preferencia a las de mayor superficie.

Una vez abiertos los sobres, se iniciará la puja, tomando como precio base de licitación la oferta económica más alta de las presentadas. A estos efectos:

- Las ofertas deberán expresarse en euros y en voz alta, de forma clara y precisa.

- El licitador dispondrá de plena libertad para pujar por la cantidad que considere conveniente, siempre que suponga un incremento mínimo de 1.000 euros, respecto a la oferta más alta realizada.
- Serán excluidos de la puja aquellos licitadores cuya oferta no se corresponda con los datos indicados en el anverso de su SOBRE B.
- Se adjudicarán en primer lugar las parcelas que están afectadas por ofertas conjuntas. En el caso de que no haya ofertas individuales por las parcelas que conforman la oferta conjunta la adjudicación será directa, en el caso de que haya ofertas individuales sobre alguna de las parcelas de la oferta conjunta las parcelas quedarán reservadas a la espera de ver las ofertas individuales.
- En el supuesto de que haya una oferta individual de mayor cuantía económica que la oferta por la misma parcela integrada dentro de la oferta conjunta, al licitador de la oferta conjunta se le dará la posibilidad de igualar o mejorar la oferta individual. Si el licitador de la oferta conjunta iguala o mejora la oferta individual, se le adjudicarán las parcelas. Si no la iguala, la parcela se adjudicará a la opción más ventajosa económicamente (al licitador que hizo la oferta individual), sin perjuicio de que el licitador que hizo la oferta conjunta se le puedan adjudicar, si éste lo solicita, el resto de las parcelas incluidas en su oferta conjunta. En el caso que una parcela esté afectada por varias ofertas conjuntas se adjudicará a la oferta conjunta que maximice el importe de venta global.
- El licitador que realizó una oferta conjunta que hubiese resultado ineficaz de acuerdo con párrafos anteriores podrá pujar individualmente por aquellas parcelas que componían su oferta conjunta y que no estén fuera de la subasta al estar ya adjudicadas en otra oferta conjunta
- Si al abrir el sobre B, existieran dos o más ofertas de igual importe económico en relación a una misma parcela y sus licitadores no quisieran pujar o no estuvieran presentes en el acto de la subasta, la Mesa propondrá como adjudicatario a aquel que primero hubiera presentado su oferta. A estos efectos, se estará a la fecha de presentación de las ofertas en las oficinas de Correos.

Terminada la puja de las parcelas por las que se hayan realizado ofertas para su compra, se procederá a la puja de aquellas otras que, no habiendo sido adjudicadas, se hubiesen presentado ofertas para la constitución de un derecho de superficie. A estos efectos, se seguirá el orden establecido anteriormente para la venta.

A esta segunda puja se aplicarán las reglas antes señaladas para la puja en compraventa.

Terminada la subasta, el/la secretario/a de la Mesa levantará acta, que será firmada por todos sus componentes.

H.- DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA

En el plazo máximo de un mes, a contar desde que termine la subasta, se procederá a devolver las garantías a los licitadores no adjudicatarios. La garantía inicial será retenida hasta la formalización del contrato.

Respecto a los adjudicatarios, en los casos de constitución de derecho de superficie, la garantía inicial será retenida hasta la formalización del contrato y, en el supuesto que la misma se hubiera constituido mediante ingreso en la cuenta del IGVS, ésta no será devuelta y se aplicará a constituir la garantía contractual adicional, exigida para la formalización del contrato de derecho de superficie, y que se detalla en el apartado de “Obligaciones del superficiario”.

En el caso de presentación de ofertas conjuntas, acompañadas o no de ofertas alternativas, se procederá a la devolución de la garantía a aquellos licitadores que no resulten adjudicatarios de todas las parcelas indicadas en su oferta.

I.- ADJUDICACIÓN.

La resolución de adjudicación se adoptará por la persona titular de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a propuesta de la Mesa y previo informe de la Asesoría Xurídica de la Xunta de Galicia, la cual será notificada al adjudicatario por medios electrónicos.

En las ofertas, ya sean individuales o conjuntas, si el adjudicatario renunciase a la adquisición o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, perderá la garantía constituida, sin perjuicio de la obligación de indemnizar a las entidades promotoras de la PLISÁN por las pérdidas que se hubiesen originado.

J.- SUSPENSIÓN DE LA SUBASTA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 138.4 de la LPAP, se podrá acordar la suspensión de la subasta cuando concurren circunstancias que justifiquen la improcedencia de la venta o la constitución del derecho de superficie sobre las parcelas.

VIII.- OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES.

A.-OBLIGACIONES COMUNES.

Los compradores y los superficiarios deberán cumplir las siguientes obligaciones:

1.- Implantar en la parcela la actividad indicada en la memoria en el plazo máximo de tres años, a contar desde la fecha de formalización en escritura pública. No obstante, dicho plazo podrá prorrogarse por un plazo máximo de otros tres años, mediante acuerdo unánime de las entidades promotoras de la PLISÁN, siempre que el adquirente así lo solicite y justifique suficientemente su necesidad de construir o completar la edificación en diversas fases, por requerirlo así su propia estrategia empresarial o por otros motivos suficientemente fundamentados.

2.- Desarrollar la citada actividad durante un plazo mínimo de cinco años, a contar desde la fecha de inicio de la misma.

3.- No efectuar operaciones que impliquen la venta, la división o la segregación de la parcela, mientras no haya transcurrido el plazo de cinco años, citado anteriormente. Se exceptúa el caso de que, por razones de conveniencia y de oportunidad y atendiendo a las circunstancias concurrentes, se autorice la

operación mediante el acuerdo unánime de las entidades promotoras de la PLISÁN.

4.- Integrarse en la entidad urbanística de conservación que pudiera crearse para la conservación de la PLISÁN, así como satisfacer los gastos correspondientes a su parcela, de acuerdo con lo que estatutariamente se determine.

5.- Aceptar la electrificación de la parcela que resulte del proyecto de urbanización definitivamente aprobado.

6.- Respetar la situación física y jurídico-urbanística de la parcela, así como las limitaciones existentes en cuanto a la emisión de vertidos de materias contaminantes que establezca el instrumento de planeamiento de aplicación y, asimismo, los deberes y prohibiciones derivados de cualquier otra normativa sectorial.

7.- Realizar, a su cargo, la urbanización interior y complementaria de la parcela, conforme a las condiciones establecidas en la normativa de aplicación. Esta obligación comprenderá las obras de desmonte, de relleno y cualesquiera otras similares que pretendiera realizar.

8.- Aceptar la parcela en las condiciones y con los servicios que se establezcan en el proyecto de urbanización definitivamente aprobado. Las instalaciones o equipos complementarios de cualquier tipo, no previstos en el proyecto de urbanización, serán de cuenta del adjudicatario.

9.- Abonar los gastos que se ocasionen en la urbanización de la PLISÁN, tanto por las obras necesarias para la implantación de su actividad, como por cualquier otra incidencia que se derive del desarrollo de la misma.

10.- Proceder, en el plazo de un mes, a contar desde la formalización de la escritura pública, a la presentación de la misma ante el correspondiente Registro de la Propiedad y ante el Catastro Inmobiliario, con el fin de proceder a su inscripción. Dicha presentación deberá ser comunicada a las entidades promotoras de la PLISÁN en el plazo máximo de un mes, a contar desde que la misma haya tenido lugar.

Las tres primeras obligaciones se consideran esenciales por las entidades promotoras de la PLISÁN. Su incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato, con recuperación de la propiedad en el caso de resolución de la compraventa al precio de adjudicación, y con obligación de indemnizar daños y perjuicios, los cuales se tasarán, como mínimo, en una cantidad económica equivalente al 20% del precio por el que adjudicó la parcela, ya fuera en compra o en derecho de superficie. Además, las obras de mejora realizadas en la parcela quedarán en todo caso, en beneficio de las entidades promotoras de la PLISÁN, sin que por ello proceda restituir cantidad alguna al adjudicatario.

El incumplimiento de las restantes obligaciones permitirá a los promotores, bien exigir su cumplimiento, bien resolver la adjudicación, si dicho incumplimiento fuera persistente y grave. La resolución del contrato tendrá el carácter de condición resolutoria explícita de carácter real, y será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

B.-OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LOS SUPERFICIARIOS.

Además de las señaladas con anterioridad, los superficiarios deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- 1.- Satisfacer el canon correspondiente, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria, en la cuenta que se le indique por las entidades promotoras de la PLISÁN. Asimismo, cualquiera de las 3 administraciones podrá optar por exigir al cliente la domiciliación bancaria del recibo.
- 2.- Edificar de conformidad con la legislación de ordenación territorial y urbanística.
- 3.- Solicitar la autorización de las entidades promotoras de la PLISÁN, para el caso de que pretenda transmitir a un tercero su derecho de superficie.
- 4.- Permitir a las entidades promotoras de la PLISÁN realizar cuantas inspecciones estimen necesarias, con el fin de comprobar el estado de conservación de la parcela y de la superficie construida. Si de alguna de estas

revisiones se derivara la necesidad de efectuar cualquier tipo de actuación, el superficiario se obliga a su inmediata ejecución, asumiendo a su cargo la realización de las obras y tareas de conservación y mantenimiento necesarias.

5.- Contratar un seguro que cubra durante todo el tiempo de vigencia del derecho de superficie las contingencias que puedan derivarse del desarrollo de la actividad implantada.

6.- Asumir el pago de los suministros de agua, gas, electricidad, limpieza, mantenimiento de la parcela, así como los gastos de cualquier otra índole derivada de la misma, durante los años de vigencia del derecho de superficie.

7.- Entregar la parcela y las edificaciones en las que desarrolló su actividad en buen estado de conservación al término de su derecho de superficie.

8.- Presentar el documento justificativo de haber constituido garantía adicional por igual importe equivalente al 5% del precio base de licitación de la parcela sobre la que se realice la oferta ya sea mediante aval bancario, seguro de caución o bien su ingreso en efectivo en la cuenta del IGVS que les será señalada.

En caso de presentarse mediante aval bancario o seguro de caución, dichos documentos se ajustarán al contenido de los modelos unidos a este Pliego ANEXO III y ANEXO IV.

Dicha cantidad responderá, tanto del impago de las mensualidades y demás cantidades asimiladas a la renta (como los gastos o suministros de parcela) como de los desperfectos ocasionados en la parcela los que sea responsable la SUPERFICIARIA y que no sean debidos al uso habitual de la parcela.

Esta cantidad será objeto de actualización cada cinco años hasta la finalización del contrato de derecho de superficie y sus prórrogas. Para ello se tomará de referencia el precio base para el cálculo del canon que se esté tomando como referencia en el momento de la correspondiente actualización. El IGVS requerirá a la SUPERFICIARIA por escrito para que proceda a efectuar los ingresos correspondientes a dichas actualizaciones.

La ejecución total o parcial de su importe (garantía adicional) por razón de su aplicación a responsabilidades en que hubiere incurrido el superficiario, requerirá su inmediata reposición por parte de éste, hasta restablecer su total importe, en el plazo máximo de diez días desde que el IGVS así lo requiera. Su no reposición por el superficiario será causa de resolución contractual.

Las tres primeras obligaciones se consideran esenciales por las entidades promotoras de la PLISÁN. Su incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato, con obligación de indemnizar daños y perjuicios, los cuales se tasarán, por las promotoras de PLISÁN, como mínimo, en una cantidad económica equivalente al 5% del precio de licitación tomado como base para la constitución del derecho de superficie de la correspondiente parcela. La garantía adicional estará sujeta a estas responsabilidades. Además, las promotoras de la PLISÁN podrán optar entre que las obras de mejora realizadas en la parcela queden en todo caso, en beneficio del inmueble, sin que por ello proceda restituir cantidad alguna al adjudicatario o por obligar al superficiario a dejar la parcela en su estado original. En este último caso, si el superficiario no lo hiciera, las promotoras lo podrán realizar a su costa.

El incumplimiento de las restantes obligaciones permitirá a los promotores, bien exigir su cumplimiento o bien optar por la resolución de la adjudicación, si dicho incumplimiento fuera persistente y grave.

La resolución del contrato tendrá el carácter de condición resolutoria explícita de carácter real y será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

ANEXO I. PARCELAS DE SUBASTA
PLISÁN 2024/COMPRAVENTA (4)-LE

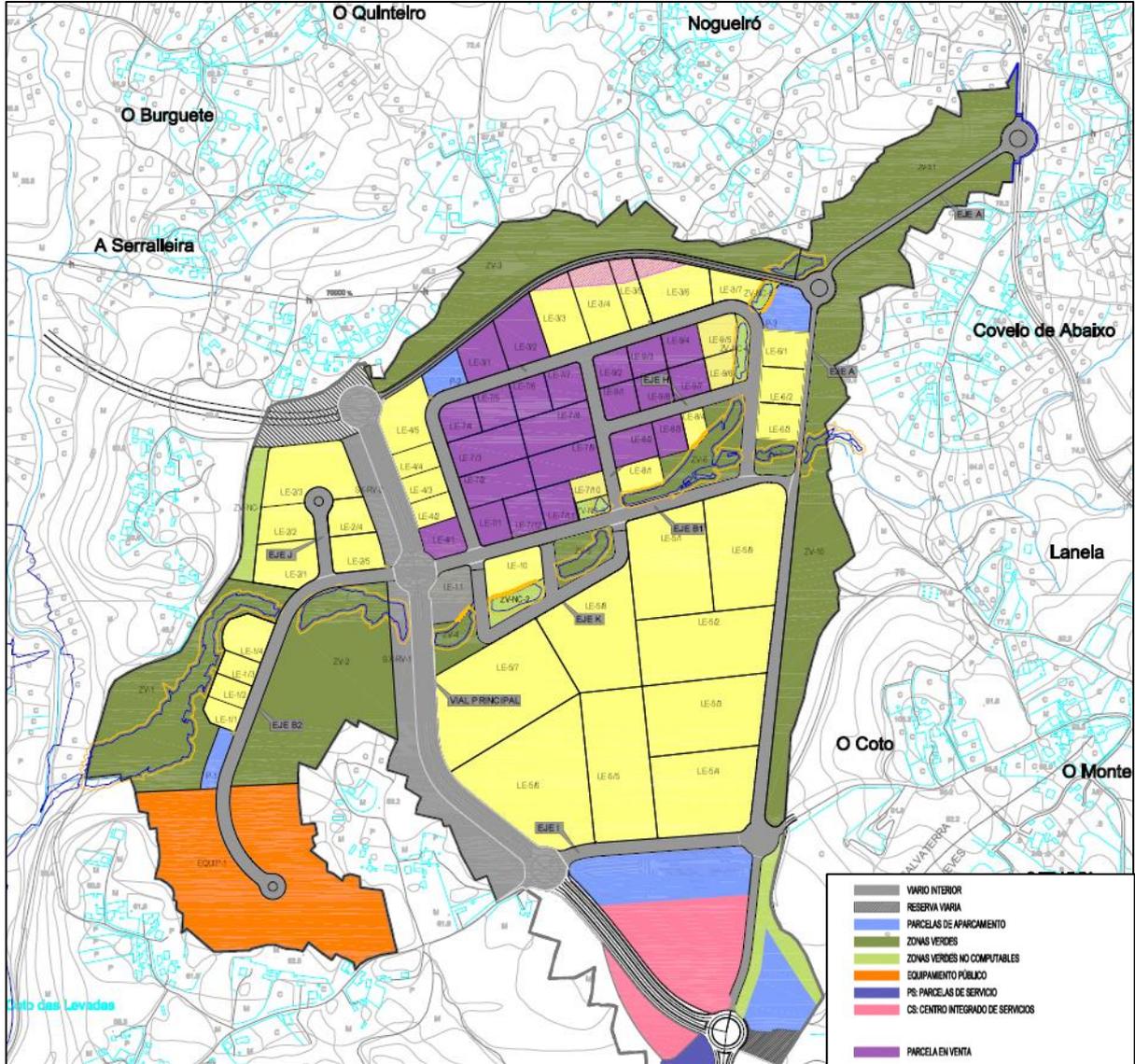
| NÚMERO DE PARCELA | SUPERFICIE (m²) | PRECIO TOTAL (€), IVA EXCLUÍDO |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| LE-3.1 | 4.537,15 | 363.924,75 |
| LE-3.2 | 6.181,14 | 495.789,22 |
| LE-4.1 | 3.325,44 | 266.733,45 |
| LE-7.1 | 3.218,94 | 258.191,15 |
| LE-7.2 | 5.696,06 | 456.880,94 |
| LE-7.3 | 6.463,85 | 518.465,40 |
| LE-7.4 | 3.339,32 | 267.846,83 |
| LE-7.5 | 3.425,39 | 274.750,56 |
| LE-7.6 | 3.349,52 | 268.665,04 |
| LE-7.7 | 3.374,01 | 270.629,29 |
| LE-7.8 | 6.417,55 | 514.751,70 |
| LE-7.9 | 5.718,19 | 458.655,19 |
| LE-7.11 | 3.362,66 | 269.718,99 |
| LE-7.12 | 3.386,16 | 271.603,92 |
| LE-8.2 | 3.625,92 | 290.835,02 |
| LE-8.3 | 2.662,73 | 213.577,56 |
| LE-9.1 | 2.816,37 | 225.901,05 |

| NÚMERO DE PARCELA | SUPERFICIE (m ²) | PRECIO TOTAL (€), IVA EXCLUÍDO |
|-------------------|------------------------------|--------------------------------|
| LE-9.2 | 2.823,48 | 226.471,37 |
| LE-9.3 | 2.914,86 | 233.800,95 |
| LE-9.4 | 3.183,93 | 255.383,06 |
| LE-9.7 | 2.985,68 | 239.481,36 |
| LE-9.8 | 2.824,52 | 226.554,78 |

USO, EDIFICABILIDAD, CARGAS Y/O GRAVÁMENES DE TODAS LAS PARCELAS:

- Uso: industrial/comercial.
- El coeficiente de edificabilidad: 0,7.
- Cargas/gravámenes: con “derecho de reversión” de los propietarios afectados en expediente administrativo de expropiación.

PLANO DE PARCELAS



PARCELAS OBJETO DE COMERCIALIZACIÓN

ANEXO II. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D....., con NIF....., en representación de....., con domicilio social en..... (correo electrónico), en relación a la subasta al alza para la venta y/o para la constitución del derecho de superficie en parcelas resultantes del proyecto de parcelación de la zona denominada Área Logística Empresarial de la Plataforma Logística e Industrial de Salvaterra de Miño-As Neves (PLISÁN) Expediente: Plisán 2024/compraventa (4)-LE.

DECLARA RESPONSABLEMENTE:

Que ni el licitador ni sus administradores y/o representantes han solicitado o están declaradas en concurso, han sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, están sujetos a intervención judicial o han sido inhabilitados conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (BOE n.º 127, de 07/05/2020).

Fecha.....

Firma.....

ANEXO III. MODELO DE AVAL BANCARIO

La entidad (*razón social da entidade de crédito o sociedade de garantía recíproca*),
.....
..... con C.I.F
....., con domicilio (*a efectos de notificaciones y requerimientos*) en (*población*)...,
Calle/Plaza/Avda. nº, ... , C.P
.....,
y en su nombre (*nombre y apellidos de los apoderados*).....
.....
.....
con N.I.F., con poderes suficientes para obligarle en este acto,
segundo resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este
documento.

AVALA

A: (*nombre y apellidos o razón social do avalado*)
.....
..... con CIF/NIF
.....en virtud de lo establecido en el artículo 107 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos do Sector Público, en concepto de garantía adicional, para responder das obligaciones derivadas de la adjudicación de parcelas en derecho de superficie, tanto del impago de las mensualidades y demás cantidades asimiladas a la renta (como los gastos o suministros de parcela, como de los desperfectos ocasionados en la parcela de los que sea responsable la superficiaria y que no sean debidos al uso habitual.)
.....
ante: (*Consellería/Organismo Autónomo/Ente Público*)
.....

..... por importe de (*en letra y cifra*) euros.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Caja General de Depósitos, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que (Consellería/Organismo Autónomo/Ente Público ante el que se constituye).....

.....
o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

El presente aval fue inscrito en esta misma fecha en el registro especial de avales con el nº

Lugar y fecha

Razón social de la entidad que avala

Sello de la entidad

Firmas de los apoderados

| | | |
|--|--------|------------------|
| VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA XUNTA DE GALICIA | | |
| Provincia: | Fecha: | Número o Código: |
| | | |

ANEXO IV. MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número

(1)..... (en adelante asegurador), con domicilio en ,
c/ , y CIF debidamente re-
presentada por D. (2) con poderes suficientes para obli-
garle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la
parte inferior de este documento.

ASEGURA

A (3) con CIF/NIF en concepto
de tomador del seguro ante (4) *(indicación del órgano ante el que se constituye)*
..... , en adelante asegurado, hasta el
importe de (en letra) (en cifra).....en los términos y con-
diciones establecidos en los términos y condiciones establecidos en la Ley
9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, normativa de desa-
rrollo y pliegos de constitución de derecho de superficie en
concepto de garantía adicional para responder de las obligaciones derivadas de
la adjudicación de parcelas en derecho de superficie, tanto del impago de las
mensualidades y demás cantidades asimiladas a la renta (como los gastos o
suministros de parcela, como de los desperfectos ocasionados en la parcela de
los que sea responsable la superficiaria y que no sean debidos al uso habitual.)

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al
asegurador a resolver el contrato, ni este quedará extinguido, ni la cobertura del
asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegu-
rador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan co-
rresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Caja General de Depósitos, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta..... Si la duración de la obligación garantizada superase el período de vigencia de este seguro de caución, el obligado a prestar garantía deberá prestar nueva garantía antes de que finalice el periodo de vigencia, salvo que acredite debidamente la prórroga del contrato de seguro, hasta que la autoridad a cuya disposición se constituye la garantía, o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución definitivas.

En....., a.....

Firma:

| | | |
|---|-------|------------------|
| VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA XUNTA DE GALICIA | | |
| Provincia: | Data: | Número o Código: |
| | | |

- (1) Indicar la razón social completa de la entidad aseguradora
- (2) Nombre y apellidos del apoderado/s
- (3) Nombre y apellidos o razón social del asegurado
- (4) Autoridad a cuya disposición se constituye la garantía o fianza

ANEXO 2. INFORMES FAVORABLES ABOGACÍA DEL ESTADO



En contestación a su escrito del pasado 24 de septiembre, esta Abogacía del Estado emite el siguiente INFORME:

Se somete a nuestra consideración el pliego de condiciones de la subasta al alza para la venta y/o para la constitución del derecho de superficie en parcelas resultantes del proyecto de parcelación de la zona denominada Área Logística Empresarial de la Plataforma Logística e Industrial de Salvaterra de Miño- As neves (PLISÁN).

El pliego es prácticamente coincidente, salvo en algún aspecto puntual, a los aprobados en los años 2019 y 2021, habiendo se recogido en el texto diversas observaciones realizadas por los promotores y por esta misma Abogacía del Estado.

En cuanto al régimen jurídico aplicable, si bien el CZV está excluido de la aplicación de la ley de patrimonio de las administraciones públicas en los términos señalados en la DA 32 de la propia LPAP y el IGVS se rige por su normativa autonómica propia, la Autoridad Portuaria de Vigo sí está sujeta a la LPAP (DA 5ª LPAP). Por ello, siendo la Autoridad Portuaria de Vigo, la entidad que cuenta con más participaciones en la PLISÁN y siendo el régimen de la legislación de patrimonio el más estricto en cuanto a las formalidades para preservar la igualdad y concurrencia de los adquirentes de las parcelas, se ha considerado conveniente acudir a los procedimientos regulados en la LPAP. Ello obliga a enajenar los bienes a través de subasta que es el procedimiento ordinario de acuerdo con lo establecido en el artículo 137 LPAP.

El procedimiento para la adjudicación, por lo tanto, deberá acomodarse a lo



previsto en el artículo 138 LPAP y a los artículos 94 a 108 de su reglamento de ejecución.

El pliego se informa favorablemente.

A Coruña, a 25 de septiembre de 2024

EL ABOGADO DEL ESTADO,

Fdo.- Javier Suárez García.



MINISTERIO
DE JUSTICIA

AVOGACÍA XERAL DO ESTADO ABOGACÍA GENERAL DEL ESTADO
AVOGACÍA DO ESTADO NA C.A. DE GALICIA ABOGACÍA DEL ESTADO EN LA C.A. DE GALICIA

Como complemento de nuestro anterior informe del pasado 25 de septiembre y a la vista del texto definitivo del pliego de comercialización de parcelas de la Plisán que recoge las observaciones realizadas en la Comisión de Seguimiento de la Plisán de 26 de septiembre de 2024, esta Abogacía del Estado considera que dicho texto definitivo se acomoda al ordenamiento jurídico por lo que se informa en sentido favorable.

A Coruña, a 30 de septiembre de 2024

EL ABOGADO DEL ESTADO,

Fdo.- Javier Suárez García.

CORREO ELECTRÓNICO:

aeacoruna@mjusticia.es

C/ Alcalde Manuel Casas s/n 2º
15001 A CORUÑA
TEL.: 981 203346
FAX: 981 226932