

I. DISPOSICIÓN XERAIS

CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA

Decreto 301/1994, do 30 de setembro, sobre adquisición e alleamento de terreos polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Segundo o disposto na Lei fundacional do Instituto Galego da Vivenda e Solo, é competencia deste a realización da política de solo e vivenda da Xunta de Galicia, que ten asumida a Comunidade Autónoma como exclusiva en virtude do disposto no Estatuto de autonomía.

No proceso de dotación ó IGVS de instrumentos normativos para desenvolver as súas competencias, promulgoase o Decreto 186/1992, do 5 de xuño, sobre a adquisición e alleamento de terreos, co ánimo de establecer un procedemento regrado polo que se habían de rexer as actuacións do instituto en canto ó tráfico xurídico de solo, ben fose para actuacións residenciais ou empresariais.

Mais, a antedita norma ofrecía pouca axilidade e flexibilidade no alleamento das parcelas resultantes das actuacións promovidas polo IGVS, sobre todo no relativo a solo empresarial, o que non facilitaba, todo o que sería desexable, a súa comercialización.

Por iso, a través da presente norma, preténdese establecer un procedemento que, sen mingua dos principios xerais, ós que deben axustarse tódalas actuacións administrativas, é dicir: publicidade, obxectividade e concorrencia, estableza unhas canles adecuadas que, ó mesmo tempo, fagan viable unha pronta comercialización, incluso a través dun sistema de opcións de compra, e con pagamento adiantado, en concepto de cantidades a conta, da entrega da parcela ou parcelas en concreto.

Ademais, tamén se lles dá unha estrutura máis axetada ós preceptos contidos no Decreto 186/1992, de xeito que resulta máis doada a súa eséxese.

É por iso polo que, con base en todo o exposto, e en uso das facultades que teño conferidas, segundo o disposto na Lei 1/1983, do 22 de febreiro, da Xunta e do seu presidente, por proposta do conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda e logo de deliberación do Consello da Xunta de Galicia na súa reunión do día trinta de setembro de mil novecentos noventa e catro,

DISPOÑO:

Capítulo I

Solo residencial

Sección primeira

Adquisición

Artigo 1º —Formas de adquisición.

Para a adquisición onerosa de solo destinado á construción de vivendas de protección oficial de promo-

ción pública, polígonos residenciais ou unidades residenciais integradas, o Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) poderá acudir á expropiación forzosa, ademais de ó concurso público ou a adquisición directa, ben sexa esta mediante o prezo ou por permuta.

Artigo 2º —Prezo.

1. Agás no caso de expropiación forzosa, o prezo de adquisición fixarase en función da cualificación urbanística dos terreos, tendo en conta o custo máximo admisible por metro cadrado útil edificable, para a suma do valor dos terreos e da urbanización do seguinte xeito:

—Ata un máximo do quince por cento do módulo ponderado vixente, aplicable na área xeográfica correspondente, para a promoción de vivendas de promoción pública ou VPO de réxime especial, anexos e garaxes vinculados a elas.

—Do 20% do módulo para as vivendas de protección oficial de réxime xeral.

—Do 25% do antedito módulo ponderado vixente para as vivendas libres e, igualmente, do 25% do antedito módulo ponderado nas zonas destinadas a espazos lúcrativos de carácter non residencial

2 O cómputo da superficie útil efectuarase de conformidade co establecido no Real decreto 3.148/1978, do 10 de novembro, polo que se desenvolve o Real decreto-lei 31/1978, do 31 de outubro, sobre política de vivenda.

Artigo 3º —Definicións

1. Para os efectos do disposto no presente decreto enténdese por unidade residencial integrada a unidade de actuación urbanística, de carácter preferentemente residencial, destinada á promoción de diferentes réximes de vivendas de protección oficial e de vivendas libres a prezo taxado, susceptible dun desenvolvemento independente de conformidade co planeamento urbanístico.

2. A porcentaxe de cada tipo de vivenda, de acordo co disposto no artigo anterior, nas unidades residenciais integradas ou polígonos residenciais, fixarase, para cada promoción en concreto, tendo en conta as circunstancias concorrentes, sen que, en ningún caso, a proporción das vivendas de protección oficial de promoción pública ou as de réxime especial sexa inferior ó 30% do total.

Sección segunda

Alleamento

Artigo 4º —Por concurso público.

1. A adxudicación efectuarase nas condicións establecidas no prego de prescricións correspondentes a cada promoción, logo de convocatoria no *Diario Oficial de Galicia*.

2. Poderase outorgar un dereito preferente á adquisición de parcelas edificables ás proposicións formuladas por:

—Propietarios de terreos afectados pola propia actuación

—Cooperativas de vivendas, validamente constituídas e inscritas, que estean facultadas para seren promotoras de vivendas de protección oficial de acordo coa normativa vixente.

—Outras entidades de iniciativa social, sen ánimo de lucro, que teñan entre os seus propios obxectivos a promoción e posta á disposición dos seus asociados ou beneficiarios de vivendas de protección oficial, sempre que estean validamente constituídas e inscritas.

3. A adxudicación provisional corresponderalle ó presidente do IGVS, por proposta do seu director xeral, logo de informe emitido polos servizos técnicos competentes, segundo o disposto no prego de prescricións que rexan na licitación.

O concurso poderá declararse deserto, respecto dunha ou varias parcelas, tanto por falta de concorrencia como por considerarse que ningunha das ofertas acade o nivel mínimo esixido.

4. A adxudicación definitiva competeralle ó presidente o IGVS, a petición expresa do adxudicatario provisional, quen deberá formularla no prazo establecido para o efecto na antedita adxudicación provisional.

A devandita solicitude acompañarase da cualificación provisional e da licenza municipal de obra, referida ó proxecto global que se vaia desenvolver na parcela, para vivendas de protección oficial, e só desta última para as vivendas libre a prezo taxado.

Artigo 5º —Adxudicación directa.

1. Poderanse adxudicar directamente as parcelas ou terreos que non se adxudicasen en fase de concurso.

A adxudicación provisional elevarase a definitiva nas condicións previstas no artigo anterior.

2. Ademais, sen necesidade de concurso previo, poderanse allear directamente aqueles nos seguintes supostos:

—A promotores públicos para a construción de vivendas de protección oficial, entendendo por tales os que teñan esta consideración na normativa vixente en materia de vivenda de protección oficial.

—A empresas públicas nas que o propio IGVS, conte, directa ou indirectamente, con maioría do seu capital

Sección terceira

Obrigas dos adxudicatarios

Artigo 6º —Notificación da transmisión.

O adxudicatario deberá notificarlle ó IGVS a vontade de proceder á transmisión da parcela ou terreo ou de que xa se efectuou esta, para os efectos do establecido na sección cuarta do presente capítulo. O novo adquirente subrogarase na plenitude de relacións, dereitos e obrigas que o transmitente tivese fronte ó instituto.

Artigo 7º —Urbanización.

O adxudicatario das parcelas realizará, pola súa conta, a urbanización interior e complementaria, de acordo coas condicións aprobadas no proxecto de urbanización.

O proxecto de edificación e a posterior execución deste deberán respectar los máximos edificables e as condicións establecidas para cada parcela, tanto no plan parcial vixente como nas ordenanzas de edificación e no proxecto de urbanización aprobado e, en particular, as obrigas e servidumes impostas polo antedito proxecto de urbanización en relación coas infraestructuras xerais do polígono.

Artigo 8º —Rehabilitación do expediente.

1. O adxudicatario deberá iniciar a construción no prazo establecido na resolución de adxudicación definitiva e remataraa no establecido na licenza de obra. Cando se trate dunha vivenda de protección oficial deberá, igualmente, rematala nos prazos fixados na normativa vixente.

2. Respectaráselles ós adquirentes de vivendas de protección oficial, ou libres a prezo taxado, o posible exercicio do dereito á opción de rehabilitación, ó seu favor, para os efectos do establecido no artigo 19 do Real decreto 3.184/1978, do 10 de novembro, no caso de que houberse resolución firme en vía administrativa sobre a cualificación definitiva das vivendas ou sobre a cédula de habitabilidade, segundo proceda

Para isto, será necesario que os adquirentes das vivendas tivesen un contrato coa entidade promotora, ou entregadas cantidades a conta

O prazo da rehabilitación será de tres meses contados a partir do da firmeza da precitada resolución administrativa de denegación.

3. A entidade promotora incurrirá en causa de resolución do contrato de adquisición de solo cando os anteditos interesados non asumisen a rehabilitación de expediente ó seu favor. Todo isto sen prexuízo das accións que puidesen promover contra aquela os directamente interesados, da acción pública prevista no texto refundido da Lei do solo e daquelas outras establecidas na lexislación xeral de vivendas de protección oficial.

Sección cuarta

Tanteo e retracto

Artigo 9º —Normas xerais.

1. O IGVS terá os dereitos de tanteo e retracto, en primeiras e posteriores transmisións de parcelas de polígonos residenciais promovidos por este, cando se alleen ó amparo do presente decreto, o que se fará constar nas resolucións de adxudicación das parcelas así como nas escrituras públicas que se outorguen. Este dereito afectará tamén as vivendas que nas parcelas alleadas se constrúan.

2. Os dereitos de tanteo e retracto caberán no prazo de dez anos, contados desde a data da resolución da adxudicación definitiva das parcelas.

Artigo 10º —Tanteo.

1. O dereito de tanteo poderase executar no prazo de sesenta días naturais, contados a partir da data de resolución de adjudicación definitiva das parcelas. Poderase executar no prazo de sesenta días naturais, contados desde o da notificación que dea fe da decisión de allear. Na notificación haberase de expresa-lo prezo, forma de pagamento, nome, enderezo, circunstancias de quen pretenda adquir-la parcela ou vivenda e as demais condicións esenciais da transmisión.

2. Os efectos da notificación para o exercicio do dereito de tanteo caducarán ós catro meses desta. A transmisión efectuada transcorrido o antedito prazo entenderase feita sen dita notificación.

Artigo 11º —Retracto.

1. Procederá cando o adjudicatario non fixese a notificación que dea fe prevista no apartado anterior, cando nela se omitise calquera dos requisitos esixidos ou resultase inferior o prezo definitivamente aboado na transmisión ou menos onerosas as restantes condicións desta.

2. Poderase exercer no prazo de dous meses contados desde a notificación da transmisión efectuada, que se fará mediante a entrega dunha copia da escritura ou documento no que aquela se formalizase.

Artigo 12º —Prezo.

Para os efectos do exercicio dos dereitos de tanteo e retracto só poderá aboarse, como prezo, o máximo autorizado pola normativa vixente, tanto se se trata de parcelas como de vivendas.

Artigo 13º —Garantías.

1. Para a formalización da escritura pública de transmisión correspondente os, notarios esixirán a previa acreditación da existencia da notificación; en caso contrario denegarana

2. Do mesmo xeito, tampouco poderán inscribirse no Rexistro da Propiedade as transmisións efectuadas sobre inmobles adquiridos no seu día ó IGVS, se non se acredita debidamente a realización das notificacións pre-citadas.

Capítulo II**Solo empresarial****Sección primeira****Adquisición****Artigo 14º —Adquisición.**

A adquisición onerosa de solo para actividades empresariais poderase efectuar por concurso público ou contratación directa, ben sexa mediante prezo ou por permuta, ademais de por expropiación forzosa.

Artigo 15º —Prezo.

Cando a adquisición se efectúe sen concorrencia de ofertas e sen mediar un procedemento expropiatorio,

o prezo que se ten que aboar determinarase para cada actuación, logo dos informes técnicos oportunos, por resolución da Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Artigo 16º —Definicións.

Para os efectos do disposto no presente decreto, considéranse parques para o desenvolvemento de actividades empresariais as unidades de actuación urbanística que permitan o desenvolvemento de calquera tipo de actividade empresarial con independencia do sector productivo de pertenza e da súa denominación específica: parque empresarial, parque tecnolóxico, parque ofimático, parque de reserva empresarial ou outras semellantes.

Sección segunda**Alleamento**

Artigo 17º —Concurso público de opcións de compra.

1. Unha vez aprobado o proxecto de actuación e logo de adquiridos tódolos terreos e iniciadas as obras, convocarase un concurso público de opcións de compra, con publicidade no *Diario Oficial de Galicia*.

Os licitadores haberán de consignar-lo dez por cento do valor fixado á parcela ou parcelas que queiran adquirir para poderen concorrer

2. No prego de bases que rexan o concurso poderase preve-la posibilidade da formalización dun contrato de compravenda, con pagos parciais, a medida que vaia avanzando a execución da obra, en concepto de pagamentos a conta, con condicións especiais de financiamento.

3. No caso de que fosen varios os interesados na adquisición de unha ou varias parcelas, establecerase para cada promoción, no prego de bases polo que se rexa o concurso, un baremo para a adquisición preferente no que se teñan en conta criterios como os postos de traballo que se vaian crear, tipo de industria que se vara instalar, tamaño dela, as oportunidades de implantación, data de presentación da solicitude e outras semellantes.

4. A adjudicación de opcións de compra será efectuada polo director xeral do IGVS logo de informe dos servizos técnicos competentes e segundo o disposto no prego de condicións que rexa en cada promoción.

Este concurso poderase declarar deserto respecto de unha ou varias parcelas, ben por falta de concorrencia ou por considerar que ningunha das ofertas chega ó mínimo esixible.

A adjudicación definitiva das parcelas, como consecuencia do exercicio da opción de compra, ou en caso de adjudicación directa, cesión a título gratuito ou permuta, será efectuada polo presidente do IGVS por proposta do seu director xeral logo dos informes técnicos oportunos.

Artigo 18º —Adxudicación directa.

1. Poderanse allear directamente aquelas parcelas que non se adxudicasen na fase de concurso de opcións.

2. Ademais, sen necesidade de concurso previo, poderánselles allear directamente os terreos propiedade do IGVS a sociedades públicas da Comunidade Autónoma.

Artigo 19º —Réxime excepcional.

Excepcionalmente, para aquelas actuacións promovidas polo IGVS conxuntamente con outros entes públicos como concellos, deputacións provinciais ou con cámaras oficiais de industria, comercio e navegación, asociacións empresariais ou entidades de análoga natureza, poderanse allear terreos, ou as parcelas resultantes destas actuacións, sen suxeitarse ó disposto no presente decreto, sempre que, como mínimo, quede garantida a recuperación do investimento.

Artigo 20º —Prezo.

1. Nos parques para actividades empresariais establecerase un prezo estimativo para cada promoción e farase constar este no prego de condicións do concurso.

Cando se formalice unha opción de compra, farase constar que o prezo final será o resultante da execución da obra, aínda que este non poderá exceder do 10% do prezo previamente fixado no antedito prego de condicións, agás cando o incremento se deba á repercusión do custo dos servizos exteriores

Serán por conta do adxudicatario tódolos gastos inherentes ó outorgamento dos contratos, así como os da escritura pública e inscrición desta no Rexistro da Propiedade, ademais do pagamento dos tributos que legalmente correspondan.

2. Para as adquisicións de parcelas ou terreos destinados a actividades empresariais poderase establecer un sistema especial de pagamento nos casos en que aquelas se financiasen con cargo a préstamos subvencionados a través dos programas de fomento do Instituto Galego de Promoción Económica (Igappe) ou doutra entidade pública.

3. O pagamento de cantidades aprazadas garantirase mediante hipoteca, cando procedese, aval ou outra garantía que resulte abonda a xulzo do IGVS. No aval, que se presentará no rexistro xeral do IGVS, farase constar a renuncia por parte da entidade avalista a toda discusión e, expresamente ós beneficios de exclusión, orde e división, así como a súa obriga de efectuar o pagamento do importe do aval sen que deba xustificarse a insolvencia do garantido ou a súa negativa ó pagamento da suma indicada, e sen entrar a considerala procedencia ou non da petición do reintegro.

Artigo 21º —Formalización da adxudicación.

A formalización das opcións de compra efectuarase en documento administrativo, a non ser que o adxudic

catario solicite a elevación a escritura pública, caso no que os gastos inherentes correrán pola súa conta.

As adxudicacións definitivas elevaranse a escritura pública do xeito previsto no artigo 29º, unha vez verificado, en tempo e forma, o pagamento do prezo ou garantido o pagamento aprazado.

Sección terceira**Obrigas dos adxudicatarios****Artigo 22º**

Os adquirentes deberanse integrar an comunidade de propietarios e de acordo cos estatutos que nela rexan no momento da adquisición da parcela.

Capítulo III**Disposicións comúns para o solo residencial e empresarial****Sección primeira****Adquisición**

Artigo 23º —Actuacións a través de expropiación forzosa.

Nas actuacións urbanísticas do IGVS a compensación dos bens e dereitos expropiados poderase efectuar, de acordo coa normativa vixente en materia de solo, con parcelas resultantes da propia actuación ou edificabilidade imputable a elas. Cando isto non fose posible, poderase compensar mediante acordo co interesado, igualmente, con outras propiedades do IGVS no mesmo concello nas que a cualificación e aproveitamento urbanístico sexan, polo menos, equivalentes ás do terreo expropiado e teñan análogas posibilidades de actuación no tempo.

Artigo 24º —Atrazo na obtención da licenzia de obras.

1. A licenzia de obras deberá obterse no prazo máximo que para tal efecto se establece na resolución de adxudicación.

2. O atraso na obtención da licenzia por un tempo superior ó prazo fixado na resolución de adxudicación, ou na solicitude de adxudicación definitiva cando esta proceda e aquel for menor, poderá dar lugar á prórroga do antedito prazo.

O límite máximo desta será o que se establecese no prego de condicións correspondente, ata que a corporación municipal concedese o denegase aquela.

Será necesario para a obtención da prórroga que o atraso non sexa imputable ó adquirente e que así o acredite debidamente, ademais de que presentase no concello correspondente o proxecto de edificación que se vai realizar na parcela no prazo previsto na antedita resolución de adxudicación.