



BASES DE ALLEAMENTO QUE REXIRÁN A COMPRAVENDA OU A ADXUDICACIÓN EN DEREITO DE SUPERFICIE, DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL PROPIEDAD DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., EN O BERTÓN (FERROL)

INDICE

I.- CONDICIONS XERAIS

- 1.- OBXECTO DA LICITACION
- 2.- PUBLICIDADE DA OFERTA PUBLICA DE COMPRAVENDA OU A ADXUDICACIÓN EN DEREITO DE SUPERFICIE, DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL
- 3.- NORMATIVA APLICABLE

II.- PROCEDEMENTO DE CONCURSO

- 1.- CONDICIONS PARA SER ADMITIDO A CONCURSO
- 2.- PREZO DE LICITACION
- 3.- GARANTÍA PROVISIONAL
- 4.- PRESENTACION DE OFERTAS
- 5.- APERTURA DE OFERTAS
- 6.- ADXUDICACIÓN
 - 6.1.- Criterios de preferencia
 - 6.2 Criterios de valoración

III.-ADXUDICACION EN VENTA

- 1.- FORMA DE PAGO
- 2.- OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIAS E GARANTÍAS PARA O SEU CUMPRIMENTO
 - A.- Dereitos e obrigas do comprador
 - B.- Garantías para o cumprimento das obrigas do comprador

IV.-ADXUDICACION DEREITO DE SUPERFICIE

- 1.- Forma de pago e formalización do contrato
- 2.- Prazo de vixencia do dereito de superficie
- 3.- Consecuencias da finalización do período de vixencia do dereito de superficie.
- 4.- Pago do canon
- 5.- Obrigas dos adxudicatarios do dereito de superficie
- 6.- Penalizacións en caso de incumprimento
- 7.- Causas de resolución e extinción do contrato.
- 8.- Transmisión do dereito de superficie
- 9.- Dereito do superficiario a hipotecar o dereito de superficie
- 10.-Gastos e impostos

V.-ADXUDICACIÓN DIRECTA DE PARCELAS QUE QUEDEN DESERTAS NO CONCURSO

I. I.- CONDICIÓN XERAIS

1. OBXECTO DA LICITACIÓN

Constitúe obxecto deste prego a compravenda ou constitución de un dereito de superficie, nas parcelas propiedade de Xestur Galicia S.A. incluídas no Anexo I das presentes bases, segundo o indicado nos parágrafos seguintes.

A compravenda ou constitución do dereito de superficie das parcelas antes referidas ten o carácter de oferta con publicidade, aberta e incondicional, que se adxudicará de conformidade co previsto nos criterios de preferencia incluídos nas presentes bases. A información relativa ó planeamento poderá atoparse na paxina www.planeamentourbanistico.xunta.es

Deberá solicitarse a **compravenda ou dereito de superficie** das parcelas tal e como están configuradas nos parcelarios correspondentes de cada Solo Residencial.

O prezo de venda das parcelas obxecto de licitación axústase na medida do posible co fin de estimular as vendas.

CUARTEIRON	REXIME ESPECIAL	SUP.M2 SOLO	EDIFICABILIDADE		Nº VIVENDAS		PREZO SN IVE
			RESIDENCIAL	COMERCIAL	ORIENTATIVO	MÁXIMO	
6	VPA R.E	957	2.178	782	24	30	162.429,52
7	VPA R.E	710	2.131	--	24	26	119.903,40

CUARTEIRON	REXIME XERAL	SUP.M2 SOLO	EDIFICABILIDADE		Nº VIVENDAS		PREZO
			RESIDENCIAL	COMERCIAL	ORIENTATIVO	MÁXIMO	
6	VPA R.X	957	2.178	782	24	30	227.657,44
7	VPA R.X	710	2.131	--	24	26	168.053,82

CUARTEIRON	REXIME CONCERT	SUP.M2 SOLO	EDIFICABILIDADE		Nº VIVENDAS		PREZO
			RESIDENCIAL	COMERCIAL	ORIENTATIVO	MÁXIMO	
6	VPA R.C	957	2.178	782	24	30	390.065,40
7	VPA R.C	710	2.131	--	24	26	287.941,32

O destino obrigatorio das parcelas, poderá ser:

- No caso de compravenda** as devanditas parcelas destinaranse obrigatoriamente polo adxudicatario á construción de vivendas de protección autonómica (VPA) para a súa compravenda ou alugueiro, durante a duración de todo o período de protección, nas modalidades que para cada unha delas lles sexa adxudicada ao licitador.

- b) **No caso de adxudicación en dereito de superficie** as devanditas parcelas destinaranse obrigatoriamente polo adxudicatario á construción de vivendas de protección autonómica (VPA) de Réxime Xeral ou Réxime Especial para o seu alugueiro nas modalidades que para cada unha delas lles sexa adxudicada ao licitador. Non poderán ser destinadas en dereito de superficie á réxime concertado.

Polo que respecta ás distintas modalidades, as vivendas de nova construción destinadas á compravenda e arrendamento, poderán cualificarse como:

- a) Vivendas de protección autonómica de réxime especial.
- b) Vivendas de protección autonómica de réxime xeral.
- c) Vivendas de protección autonómica de réxime concertado.

O réxime de protección axustarase ao que estableza a normativa ó abeiro da que se cualifiquen as vivendas e demais normativa autonómica de aplicación, así como aos condicionamentos específicos insertos no presente prego.

Con carácter xeral e respecto á cualificación das vivendas referidas estarase o disposto no DECRETO 18/2014, do 13 de febreiro, polo que se determinan os aspectos básicos dos programas autonómicos de rehabilitación de vivendas e se dan directrices para o desenvolvemento do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, en concreto o referido na Disposición adicional primeira, e no seu caso a disposto na normativa vixente no momento de solicitar a cualificación:

Disposición adicional primeira. Procedemento de cualificación de vivendas protexidas

1. En canto non se produza o desenvolvemento da regulación das vivendas de protección autonómica da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, poderán cualificarse vivendas conforme o procedemento previsto no Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012. O procedemento e o réxime xurídico das vivendas será o previsto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, e no seu defecto no citado Decreto 402/2009.

2. As resolucións de cualificación de vivendas protexidas non implicarán financiamento por estar rematada a vixencia do Plan estatal de vivenda e rehabilitación 2009-2012 e non estaren recollidas como actuacións financiáveis no Real decreto 233/2013, do 5 de abril. Os prezos máximos das vivendas protexidas serán os establecidos no antedito Decreto 402/2009.

Polo que respecta ás distintas modalidades de vivendas, de conformidade co establecido no art. 11 do Decreto 402/2009, de 22 do outubro, antes referido, as vivendas de nova construción destinadas á venda e arrendamento, xa sexan de promoción pública ou de promoción privada, poderán cualificarse como:

a) Vivendas de protección autonómica de réxime especial, destinadas a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan de 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, e que o seu prezo non exceda do determinado no artigo 14º deste decreto para esta modalidade.

b) Vivendas de protección autonómica de réxime xeral, destinadas a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan de 4,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, e que o seu prezo non exceda do determinado no artigo 14º deste decreto para esta modalidade.

c) Vivendas de protección autonómica de réxime concertado, destinadas a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan de 6,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, e que o seu prezo non exceda do determinado no artigo 14º deste decreto para esta modalidade.

O prezo máximo de venda, adxudicación ou de referencia para determinar a renda anual no caso das destinadas a aluguer, por metro cadrado de superficie útil, será o establecido na cualificación provisional.

2. PUBLICIDADE DA OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENDA OU A ADXUDICACIÓN EN DEREITO DE SUPERFICIE, DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL

O concurso de compravenda/dereito de superficie de parcelas anunciarase, cando menos, nun dos xornais de maior difusión da Comunidade Autónoma. Neste anuncio indicarase que as bases do concurso, prezo e demais condicións de compravenda, se publicarán na páxina web da sociedade por un prazo mínimo de un mes, durante o cal se admitirán ofertas dos licitadores.

3. NORMATIVA APLICABLE

A adxudicación rexerese polo previsto na presentes bases sendo de aplicación con carácter supletorio, a restante normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa aplicable.

Respecto do Prazo de vixencia do dereito de superficie:

a) No caso da adxudicación de dereito de superficie,

O **prazo de duración deste dereito será de 60 anos**, contados dende a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

b) Finalizado o prazo do dereito de superficie todas as edificacións e construcións existentes nos terreos obxecto do presente contrato reverterán en Xestión do Solo de Galicia sen que por elo o promotor poida esixir indemnización algunha.

II. PROCEDEMENTO DE CONCURSO

1. CONDICIÓN PARA SER ADMITIDO A CONCURSO



Poderá tomar parte no concurso calquera persoa física ou xurídica que teña entre as súas finalidades a promoción de vivendas. A solicitude para concursar debera de ser **presentada en 4 sobres A, B, C e D:**

A) PROPOSTA DE MODALIDADE E RÉXIME DE ACCESO

- Cumprimentado o modelo **ANEXO II** deste prego de bases, asinado no que se indique a parcela solicitada, a modalidade de VPA á que se vai destinar, o réxime de acceso en compravenda ou dereito de superficie.
- Documento acreditativo da fianza provisional depositada.

B) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

- 1) Copia do documento ou documentos que acrediten a personalidade do concursante. Se este fora persoa física, presentará fotocopia do DNI; se fora persoa xurídica, presentará copia da escritura de constitución, coas súas modificacións, debidamente inscrita no Rexistro Mercantil, estatutos da sociedade, e copia da tarxeta de identificación fiscal. Poderase formalizar a compravenda a nome do licitador ou sociedade mercantil na que participe cunha porcentaxe no capital social superior ó 51%.
- 2) No caso de que o solicitante sexa unha sociedade, presentará Contas de Perdas e Ganancias e Balance aprobados correspondentes ao derradeiro exercicio económico. No caso de persoa física, a certificación emitida pola Axencia Tributaria respecto da última declaración do IRPF.
- 3) En todos os casos, copia da alta no IAE, se procedese.
- 4) Dirección a efectos de notificación.
- 5) Certificado de estar o corrente nas súas obrigas coa AEAT, Seguridade Social e ATRIGA.
- 6) No caso **de cooperativas de vivendas**, deberán presentar:

-Copia do documento de constitución ou de modificación da entidade licitadora, no que conste no seu obxecto social ou nos fins sinalados nos seus estatutos, estar relacionado directamente co obxecto do concurso.

-Xustificante de inscrición nos rexistros oficiais correspondentes, segundo o seu ámbito e obxecto de actuación, tendo en conta que o dito ámbito de actuación debera necesariamente comprender o territorio no que se atopan radicados os terreos cuxo alleamento e obxecto do presente concurso.

-Relación dos socios membros do Consello Reitor na que se expresará nome apelidos, idade, numero de identificación fiscal ou equivalente e no seu caso o domicilio.

- Regulamento interno de existir.

No caso de optar en dereito de superficie ou réxime de alugueiro: :

1. Os estatutos deberan prever que as vivendas se alugarán-necesariamente ós socios cooperativistas establecendo as normas ás que haberán de axustarse os socios e as obrigas e dereitos de cooperativa e socios. No suposto de que o número de socios sexa inferior ao de vivendas, no momento da cualificación definitiva, deberá solicitarse ao IGVS a designación de adxudicatarios a través do Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.

2. Será precisa declaración responsable de que a cooperativa permanecerá en activo ata a finalización do dereito de superficie ou a extinción do réxime de protección no caso de VPA en réxime de alugueiro.

C) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA E COMPLEMENTARIA

O licitador deberá presentar a documentación técnica que permita definir a proposta arquitectónica formulada e avaliar a oferta segundo os criterios recollidos no apartado II.6.2 do presente prego.

Aqueles licitadores que opten pola forma de adxudicación mediante dereito de superficie para construír edificios de vivendas en réxime xeral ou especial para aluguer, deberán ter en conta que estes edificios deben cumprir os requisitos esixibles no artigo 60 do Real Decreto 853/2021, de 5 de outubro.

A estes efectos, deberá presentar:

1) Memoria:

O licitador deberá achegar unha memoria técnica da solución arquitectónica adoptada que contará cos seguintes apartados:

1. Unha descrición e xustificación da solución arquitectónica adoptada que deberá incluír un cadro no que se recollan pormenorizadas as superficies útiles e construídas, que deberán respectar os límites establecidos para as vivendas de protección autonómica.
2. Unha xustificación do cumprimento da normativa urbanística de aplicación
3. Unha xustificación do cumprimento da normativa de habitabilidade de vivendas e accesibilidade.
4. Un apartado específico no que se determinen as principais características das solucións estruturais adoptadas, dos materiais e solucións construtivas empregadas así como a descrición das distintas instalacións do edificio
5. Un anexo específico de Eficiencia Enerxética no que se sinalen as características construtivas da edificación e das súas instalacións que serán adoptadas no proxecto para garantir a cualificación enerxética específica, á que o licitador comprometese a obter para o edificio.

Neste anexo incluírase o documento do compromiso concreto que asuma o solicitante segundo os termos contidos nos apartados 1 ou 2 do epígrafe **II.6.2.2.a Eficiencia Enerxética** ; o citado compromiso deberá constar asinado polo representante do licitador.



6. Un anexo específico de Sustentabilidade no que se recollan os aspectos relevantes das fases de construción e do proxecto aos efectos de acreditar a condición de Sustentabilidade de acordo co recollido no epígrafe **II.6.2.2. b. Estratexias de sustentabilidade**

No caso de que se inclúa na solicitude o documento do compromiso de obtención dunha certificación de sustentabilidade concreta segundo o sinalado no citado apartado, dito compromiso deberá vir asinado polo representante do licitador.

7. Un anexo específico no que se xustifiquen os aspectos relevantes do proxecto aos efectos de valorar os criterios avaliábeis segundo o epígrafe **II.6.2.3.Outros**

8. Un anexo específico no que se recolla unha estimación da totalidade dos custes da promoción e se xustifique que estes se adecúan ás limitacións do prezo máximo de compravenda aplicable segundo o réxime de promoción proposto. Na xustificación dos gastos de construción deberá figurar un resumo no que se recolla o custe final do m² construído para cada uso contemplado no proxecto: vivendas, garaxes, rochos e locais comerciais.

2) Planos

O licitador deberá achegar os planos de plantas, alzados e seccións das edificacións desenvolvidos a nivel de anteprojecto a unha escala mínima de 1:50. Tamén deberán achegarse os planos de detalle que se consideren precisos para xustificar os aspectos indicados nos puntos 6 e 7 anteriores.

D) OFERTA ECONÓMICA

O licitador deberá achegar cumprimentado o **ANEXO III asinado** polo seu representante no que se recolla o importe da oferta económica de adquisición da parcela ou parcelas ofertadas.

2. PREZO DE LICITACION

A. Solicitude de parcela en compravenda:

Os prezos que figuran nos cadros que se incorporan como **ANEXO I** ao presente prego de bases, teñen carácter de **prezos mínimos**, de maneira que non se adxudicará ningunha parcela por un prezo inferior. Poderanse presentar propostas cunha mellora que se limitará a un máximo do 10% do prezo de saída

Estes prezos non inclúen o IVE que corresponda, que será engadido no intre de efectuar a compravenda.

B.Solicitude de parcela en dereito de superficie:

A oferta consistirá no valor da parcela segundo o establecido no **ANEXO I** en función da modalidade de vivenda de protección autonómica ao que se vai a destinar coa mellora proposta no seu caso. Poderase presentar propostas que supoñan unha mellora que limítase a un máximo do 10% do prezo de compravenda sobre o que se calcula o canon.

Aos efectos de constituír o dereito de superficie establécese un canon cuxa cantidade fíxase nun 0,1% sobre o valor de venda do solo en cada modalidade, segundo queda recollido no Anexo I, coa mellora proposta no seu caso.

3. GARANTIA PROVISIONAL

Para tomar parte no concurso os licitadores debera acompañar documento acreditativo de constitución de garantía provisional co fin de garantir o mantemento da súa oferta ata a adxudicación definitiva da parcela e, no caso do adxudicatario definitivo, garantir á formalización da escritura de compravenda ou transmisión de dominio. Poderá ser realizada mediante aval a primeiro requirimento ou ingreso en metálico na conta que Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. mantén aberta na **Entidade ABANCA co nº ES28 2080 0388 2430 4000 1089**, que deberá ser efectuada con anterioridade á solicitude da parcela. A tal fin, aportarase coa solicitude, copia do resguardo bancario que acredite a constitución da devandita fianza.

O importe da mesma será:

- a) No caso de que a solicitude sexa de **adquisición de parcela en propiedade**, o solicitante deberá facer un depósito do **5% do importe de saída da parcela solicitada** (IVE non engadido), **na modalidade proposta**.
- b) No caso de que a solicitude sexa de **dereito de superficie**, o solicitante deberá facer un depósito equivalente **5% do prezo do importe de saída da parcela solicitada** (IVE non engadido) **na modalidade proposta**.

Cando o licitador presente a súa proposición baixo a forma de unión temporal de empresarios, a garantía provisional poderase constituír por unha ou varias das empresas participantes, sempre que en conxunto se alcance a contía requirida e garanta solidariamente a todos os integrantes da unión. A garantía provisional extinguirase automaticamente e seralles devolta ás licitadoras que non resultasen adxudicatarias unha vez que se formalizase o dereito de superficie correspondente á parcela/s polo que se presentase a oferta ou ben cando alguha das parcelas unha vez que esta adxudicación se declarase deserto. En todo caso, a garantía provisional devolverase á licitadora seleccionada como adxudicataria cando constituíse a garantía definitiva. As cantidades depositadas en concepto de garantía xa sexa definitiva ou provisional non devengarán ningún interese ningún ata a súa cancelación. A garantía provisional será incautada ós licitadores que retiren inxustificadamente a súa proposición antes da adxudicación e, igualmente, a quen resultando seleccionado adxudicatario non constituía a garantía definitiva ou non presente algún dos documentos requiridos para a adxudicación do contrato no prazo establecido.

Se unha vez fallado o Concurso, o licitador non resultara adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle a fianza mediante ingreso na conta bancaria indicada na certificación bancaria que deberá acompañar coa solicitude de petición de parcelas.

Se o licitador resultase adxudicatario da parcela solicitada, devolveráselle o importe da fianza no momento de asinar a escritura pública de compravenda das parcelas adxudicadas ou de constitución do dereito de superficie.

En caso de renuncia do solicitante á parcela adxudicada, perderá a fianza depositada, quedando libre para disposición por parte de Xestur Galicia.

A escritura de compravenda ou de constitución de dereito de superficie deberá formalizarse no prazo máximo de 8 (OITO) MESES dende a notificación da adxudicación.

No caso en que o adxudicatario non formalizase a escritura pública de compravenda/ou dereito de superficie cando fose convocado para elo por Xestur, S.A., perderá a totalidade da fianza depositada, en concepto de penalización, considerándose que o adxudicatario renuncia á parcela adxudicada, e podendo procederse por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. ó alleamento da mesma.

4. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

As ofertas deberán presentarse en man e rexistrarse no enderezo social de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A, xa na súa sede central, xa en calquera das oficinas das súas Unidades Territoriais Norte e Sur, sitas nos enderezos que se indican a continuación, antes da hora fixada do día sinalado no anuncio como derradeiro do prazo de presentación:

1. Sede Central:

- Polígono de Fontiñas. Área Central. 1º Andar, Local 25-Z. CP 15707. Santiago de Compostela.

2. Unidade Territorial Norte:

- Oficina de A Coruña: Ronda de Nelle, 12bis – 1º. CP 15005. A Coruña.
- Oficina de Lugo: Avda. Ramón Ferreiro, 28 – 1º. CP 27002. Lugo

Cando as ofertas se remitan por correo deberá xustificarse a data de imposición do envío na oficina de correos e no mesmo día comunicarse a Xestur, S.A. mediante fax (ao número de fax 981 541985), telegrama ou correo electrónico (á seguinte dirección de correo electrónico: unidade.central@xesturgalicia.com). Sen a concorrencia de ambos requisitos non será admitida a documentación si se recibe en Xestur con posterioridade á data límite fixada para a presentación das ofertas. En todo caso, transcorridos os cinco días seguintes a dita data sen terse recibido a documentación, está tampouco será admitida.

As ofertas presentaranse en sobre pechado, en cuxo exterior expresarase o seguinte:

“Oferta para o Concurso de Compravenda / Dereito de Superficie sobre parcelas do Solo Residencial de O Bertón (Ferrol) ”. Asemade no exterior do sobre deberán constar o nome e enderezo do solicitante, así como a referencia de solicitude en compravenda ou en dereito de superficie.

A presentación da solicitude implica a aceptación incondicionada por parte do licitador, do contido deste prego.

5. APERTURA DE OFERTAS

A apertura dos **sobres A, B, y C** das ofertas presentadas realizarase en acto público a celebrar no día e hora fixados no anuncio, pola Mesa de Contratación designada ó efecto por parte de Xestur, S.A. a proposta do IGVS:

A mesa de contratación valorará a suficiencia da documentación presentada no sobre B de documentación administrativa e financeira, podendo requirir as emendas que estime procedentes no prazo improrrogable que se dea ao efecto.

A mesa de contratación instará aos Servizos Técnicos do IGVS, a emisión dun informe de valoración, que terá carácter vinculante, dos proxectos incluídos nas ofertas presentadas, nos que se terán en conta os criterios do apartado II.6.2.

Unha vez sexa emitido informe de valoración dos proxectos presentados coas ofertas propostas, polos Servizos Técnicos do IGVS, procederase a convocar con 24 horas de antelación acto público para a apertura dos **sobres D** das ofertas presentadas que cumpran o mínimo da puntuación .

6. ADXUDICACIÓN

A adxudicación do concurso farase a favor da oferta que resulte máis vantaxosa de conformidade cos criterios de preferencia e valoración que se expoñen no presente prego.

Aquelas ofertas cuxos proxectos, de acordo coa baremación que se detalla máis abaixo non acaden unha puntuación mínima de 25 puntos como resultado da suma das puntuacións no criterio de valoración "*1.Proposta arquitectónica*", serán descartados, non podendo resultar adxudicatarios en ningún caso. Sobre estes, seguirase o mesmo procedemento do resto de non adxudicatarios previsto no apartado II.3.

Considerando as solicitudes que acaden o mínimo sinalado no apartado anterior, resultarán adxudicatarias as propostas que para cada unha das parcelas, obteña a mellor preferencia conforme ao apartado 6.1, ou en caso de empate de preferencia, obteña a mellor valoración segundo a totalidade dos criterios que se detallan no apartado 6.2, seguinte.

No suposto de propostas que merezan unha valoración igual, unha vez aplicados os criterios do 6.2., terán preferencia as propostas presentada por promotores sociais sen ánimo de lucro (cooperativas, sindicatos ou outras formas asociativas con duración posterior o remate da promoción).

E finalmente no caso de igualdade, farase un sorteo ante Notario.

A Mesa de Contratación, unha vez valoradas as ofertas presentadas e emitido o informe vinculante dos servizos técnicos do IGVS, dará traslado da proposta de adxudicación ao Órgano de Dirección de Xestur, S.A., para que por este se proceda á súa adxudicación.

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

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

6.1.- CRITERIOS DE PREFERENCIA

Os criterios de preferencia son como resultan do seguinte cadro:

PREFERENCIA	TIPOLOXIA E DESTINO	FORMA DE ADXUDICACION
1º	REXIME ESPECIAL PARA ALUGUER	DEREITO DE SUPERFICIE
2º	REXIME XERAL PARA ALUGUER	DEREITO DE SUPERFICIE
3º	REXIME ESPECIAL PARA ALUGUER	COMPRA
4º	REXIME XERAL PARA ALUGUER	COMPRA
5º	REXIME ESPECIAL PARA VENDA	COMPRA
6º	REXIME XERAL PARA VENDA	COMPRA
7º	REXIME CONCERTADO PARA ALUGUER	COMPRA

Dentro de esta ordenación haberá de terse en conta que a preferencia para cada uno dos tipos de Réxime para Aluguer con forma de Adxudicación de Dereito de Superficie.

No caso de que da aplicación da ordenación anterior se produza unha situación de igualdade terase en conta os criterios de valoración detallados no apartado 6.2 seguinte, tendo en conta que as propostas serán valoradas segundo informe dos Servizos Técnicos do IGVS. Este informe terá carácter vinculante para o adxudicador.

6.2.-CRITERIOS DE VALORACIÓN

1) PROPOSTA ARQUITECTÓNICA: ATE 55 PUNTOS

Valorarase a calidade arquitectónica da proposta tendo en conta, entre outros, os seguintes aspectos:

- Os relacionados coa a calidade de deseño e espacial do edificio. Así como o tratamento, no seu caso, dos espazos exteriores das parcelas.
- A imaxe da edificación, a súa relación coa contorna e a utilización de materiais e sistemas construtivos que garantan a preservación desta imaxe co paso do tempo, evitando a degradación ou deterioro prematuro dos elementos e sistemas construtivos.
- A calidade dos distintos espazos do edificio, da súa articulación e o aproveitamento da luz natural.
- Os aspectos funcionais das vivendas, garaxes, e dos espazos de comunicación e distribución. Valorarase, tamén, a flexibilidade de utilización das vivendas que permita adecuar ,co tempo, os usos as cambiantes necesidades dos usuarios.
- A maior facilidade de utilización dos edificios e vivendas por persoas con discapacidade.

Poderá minorarse substancialmente a valoración deste apartado no caso de que as solucións contempladas na proposta arquitectónica fagan inviable acomodar os custes da promoción ao prezo máximo de compravenda segundo o réxime de protección das vivendas.

2) EFICIENCIA ENERXÉTICA E SUSTENTABILIDADE ATE 25 PUNTOS

a) Eficiencia enerxética: ATE 15 PUNTOS

1. Obterá unha puntuación de 15 puntos neste apartado a proposta que se comprometa á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A en ambos os dous apartados seguintes:

- No correspondente a emisións de CO2
- No correspondente a demanda enerxética de calefacción e refrixeración.

2. Obterá unha puntuación de 7 puntos neste apartado a proposta que, non cumprindo

cos requisitos anteriores, se comprometa á construción dun edificio cuxo consumo de enerxía primaria non renovable inferior aos valores límite incluídos na táboa seguinte, en función da zona climática na que se sitúe o edificio segundo a clasificación climática do Código Técnico de la Edificación. Estes valores límite supoñen unha redución do 20% con respecto aos establecidos na sección HE0 do Documento Básico DB HE de Aforro de enerxía do CTE, para edificios novos destinados a uso residencial vivenda.

Valor límite Cep,nren,lim [kWh/m2·año]		
C	D	E
≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

b) Estratexias de sustentabilidade: **ATE 10 PUNTOS**

Obterá a máxima puntuación neste apartado a oferta que se comprometa a obter para o edificio nas fases de proxecto e construción, un certificado de sustentabilidade (BREEAM, VERDE, LEED ou similar) que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías.

No resto dos casos valorarase as propostas neste apartado, ata un máximo de 7 puntos, en función dos seguintes criterios:

- A utilización de materiais que reduzan as emisións contaminantes do sector da construción e impliquen un baixo impacto ambiental.
- Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable ou que proveña de recursos renovables.
- A utilización de materiais e sistemas que impliquen menores custes de transporte a obra.
- Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable.
- A utilización de materiais e sistemas construtivos e de instalacións que reduzan a pegada de carbono nos procesos de fabricación, transporte, posta en obra e tratamento de residuos ao final da súa vida útil.
- A utilización de estratexias que garantan un baixo consumo de auga e fomenta a súa re utilización.
- A redución dos movementos de terra precisos e a baixa xeración de residuos non reciclables durante o proceso de construción. (redución do número de plantas de soto, etc.)
- A adopción de calquera outra medida que reduza o impacto da edificación sobre o medio ambiente.

3) OUTROS ATE 10 PUNTOS

Valorarase neste apartado:

A adopción de medidas que poidan supor para as persoas, propietarias ou usuarias, menores custes de utilización, conservación e mantemento do edificio e das vivendas.

4) OFERTA ECONÓMICA ATE 10 puntos

Valorase o incremento do prezo de adquisición, até un máximo do 10% proposto segundo o destino da parcela de acordo coas fórmulas seguintes:

Se (P_i/P_b) maior o igual que 1,1: $X_i = 10$

Se (P_i/P_b) menor que 1,1: $X_i = ((P_i/P_b) - 1) \times 100$

Onde:

X_i é a puntuación obtida neste apartado

P_i é o prezo de compravenda ofertado pola proposta a valorar.

P_b é o prezo de compravenda de licitación da parcela

III.- ADXUDICACION EN VENTA

1. FORMA DE PAGO

O prezo do contrato será o valor da parcela segundo o establecido no Anexo I, en función da modalidade de vivenda de protección autonómica ao que se vai destinar coa mellora proposta no seu caso.

O pago da parcela deberá facerse ao contado no prazo máximo de 8 meses dende a notificación da adxudicación, nese intre procederá a formalización da escritura pública de compravenda e a entrega da posesión da parcela unha vez estea abonado o 100 % do prezo da parcela ofertado. Os pagos, deberán efectuarse por medio de cheque bancario ou ingreso, na conta bancaria de Xestur, S.A. que se detalla a continuación:

ES28 2080 0388 2430 4000 1089 ABANCA

2. OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIAS E GARANTIAS PARA O SEU CUMPRIMENTO (Incluíranse na escritura de compravenda)

A. DEREITOS E OBRIGAS DO COMPRADOR

1.-O adxudicatario deberá de realizar a **solicitud de licenza de edificación** no prazo máximo de **4 meses** dende a formalización da escritura, e acreditarlo mediante a presentación no rexistro de Xestur antes do transcurso de 1 mes dende a solicitude. Unha vez presenta a solicitude, deberá de informar a Xestur de calquera incidencia que aconteza no trámite da mesma, ata a obtención da mesma.

2.-As parcelas adxudicadas deberán ser **edificadas na súa totalidade e deberán ter obtido a cualificación definitiva na modalidade de VPA correspondente** no prazo máximo de **30 meses**, contados a partir da concesión da licenza de edificación, todo elo salvo causas xustificadas. A terminación da edificación acreditarase mediante a presentación de certificado de final de obra, expedido por técnico competente. Así mesmo o adxudicatario deberá remitir copia a Xestión do Solo de Galicia-Xestur S.A. da Resolución de Cualificación Definitiva nun prazo máximo dun mes dende a súa obtención.

O conxunto das características incluídas no proxecto presentado polo adxudicatario e que foron obxecto de valoración para adxudicación, tales como a proposta arquitectónica, solucións medioambientais ou outras melloras, faranse constar na escritura pública de compravenda, como unha das obrigas do adxudicatario.

Os prezos máximos de compravenda ou alugueiro das vivendas, garaxes, e anexos deberán respectar os máximos sinalados na cualificación. O promotor so poderá destinar as vivendas ás persoas que cumpran as condicións establecidas na normativa sobre vivendas de protección autonómica e segundo o procedemento previsto na mesma. Nos contratos de compravenda, adxudicación ou alugueiro de vivendas que outorgue o promotor deberá facer constar expresamente as cláusulas obrigatorias e as limitacións correspondentes ás vivendas de protección autonómica e presentalos ao IGVS para o seu visado.

3.-Serán de cargo do adxudicatario todos os gastos notariais e rexistrais derivados do outorgamento da escritura de compravenda, así como todos os impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza, e calquera outros conceptos análogos, que deriven da compravenda, calquera que sexa o suxeito pasivo. O Imposto Municipal sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana, nos casos en que sexa esixible, será de cargo do vendedor.

4.-O adxudicatario declara coñecer a situación física e xurídico-urbanística da parcela así como as obrigas derivadas de calquera outra normativa sectorial. Neste senso o adxudicatario comprométese a somete-lo proxecto de construción ó cumprimento das demais obrigas medioambientais que esixe a lexislación vixente. Ademais o adxudicatario deberá realizar, ó seu cargo, a urbanización interior e complementaria da mesma, conforme ás condicións aprobadas no proxecto de urbanización. A parcela entregase coas condicións e servizos previstos no proxecto de urbanización executado. As instalacións ou equipos complementarios de calquera tipo, non previstos no Proxecto de Urbanización, serán de conta do adxudicatario.

5.-O adxudicatario obrígase a solicitar autorización previa a Xestur, S.A., no caso de compravenda ou transmisión da parcela a un terceiro, así como a comunicar a Xestur, S.A. a efectividade da transmisión e os datos identificativos do comprador ou adxudicatario, obrigándose a subrogar a este nas mesmas obrigas impostas ao adxudicatario, incluídas as relativas á execución do proxecto presentado polo adxudicatario coas características ou condicionantes impostos na adxudicación. Para acreditar estes extremos deberá, unha vez obtida a autorización para transmitir, presentar en Xestur copia da escritura ou do correspondente documento de transmisión no prazo de 15 días naturais seguintes á súa formalización

6.-Corpo certo: A compravenda do presente inmovible realizase como corpo certo, por prezo alzado, con arranxo ó disposto no artigo 1.471 do Código Civil. En consecuencia, no haberá lugar a reclamación entre as partes por aumento ou diminución do prezo aínda que resulte maior ou menor cabida da expresada no contrato.

B.- GARANTÍAS PARA O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAS DO COMPRADOR

O incumprimento polo comprador de calquera das obrigas establecidas na cláusula III.2 facultará a Xestur, S.A. para exercer, segundo proceda, e a súa elección, calquera das garantías que se establecen a continuación, sen que estas teñan carácter acumulativo:

- a. Dereito de adquisición preferente convencional
- b. Cláusula penal
- c. Facultade de resolver a compravenda por incumprimento dunha condición esencial da mesma

a. Dereito de Adquisición Preferente Convencional

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

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

O exercicio dos dereitos de adquisición preferente realizarase polo prezo en que foi vendida a parcela ao primeiro comprador.

Para o caso de que o adquirente pretenda vender a parcela por un prezo inferior a aquel en que foi vendida por Xestur, S.A. ao primeiro comprador, Xestur, S.A. poderá exercer o dereito de adquisición preferente por aquel e non por este.

Para o caso de que houbera edificacións ou obras realizadas na parcela vendida, Xestur poderá optar por algunha das seguintes alternativas:

- Para o caso de que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constituísen gastos necesarios ou útiles para Xestur, S.A., a xuízo desta entidade, esta virá obrigada a reembolsar os mesmos ao comprador, sempre que este os xustifique mediante as correspondentes certificacións de obra.
- Si as edificacións ou obras non reportasen ningunha utilidade a Xestur, S.A., esta poderá esixir ao adquirente a demolición das edificacións ou obras, deixando a parcela no seu estado primitivo ou orixinario. No caso de que o comprador non demolese o edificado e deixase a parcela no seu estado primitivo, unha vez requirido para elo por Xestur, S.A., esta poderá executar estas obrigas subsidiariamente, procedendo á demolición do construído e á restitución da parcela ao seu estado orixinario, a costa do comprador.
- Considerarase que as edificacións ou obras realizadas na parcela vendida constitúen gastos útiles ou necesarios para Xestur, S.A., cando unha vez recuperada a parcela por esta entidade, a mesma fora vendida a un terceiro e este abonase a Xestur, S.A. algunha cantidade en concepto de prezo polas edificacións ou obras realizadas polo primeiro adquirente, en cuxo caso Xestur, S.A. abonará a este dita cantidade en concepto de gastos útiles e necesarios efectuados na parcela.

Este dereito de adquisición preferente constitúese con carácter real e inscribible, cunha duración máxima de 10 anos, contados dende a data da escritura pública de compravenda da parcela, coa finalidade de evitar a especulación con solo residencial promovido por un promotor público. Non obstante, este dereito quedará sen efecto e caducará cando o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten o cumprimento das obrigas que este dereito garante. En consecuencia, Xestur, S.A. non poderá exercer este dereito unha vez que o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten a obtención da cualificación definitiva de VPA.

Cancelación do Dereito de Adquisición Preferente

Unha vez cumpridas as obrigas asumidas polo adquirente nos puntos 1 e 2 do apartado III.2 anterior, e previa acreditación desta circunstancia por este, Xestur obrígase a prestar o seu

consentimento para a cancelació do dereito de adquisición preferente. Os gastos e impostos que ocasione a prestación deste consentimento e a súa inscrición serán de conta do adquirente

b. Cláusulas Penais

b.1.- O incumprimento polo comprador ou polos adquirentes posteriores das obrigas establecidas nos **puntos 1 e 2 do apartado III.2 (solicitud de licenza, execución da edificación, e obtención da cualificación definitiva nos prazos e condicións previstos)** dará dereito a Xestur, S.A. a esixir ao adquirente unha cantidade en metálico dunha contía equivalente ao 25% do importe de adxudicación, en concepto de cláusula penal, salvo causas debidamente xustificadas)

b.2.- O incumprimento polo comprador ou polos adquirentes posteriores da obriga establecida **no punto 10 do apartado III.2 (obter a autorización previa de Xestur, S.A. para allear a parcela)**, dará dereito a Xestur, S.A. a esixir ao adquirente unha indemnización en metálico equivalente ao 25% do importe de adxudicación en concepto de cláusula penal.

b.3.- Para o caso de que o primeiro adquirente, unha vez obtida a autorización de Xestur para transmitir, incumprise a obriga de subrogar ao adquirente posterior nos dereitos e obrigas previstos no contrato de compravenda que estivesen vixentes, respondera ante Xestur S.A. da mesma indemnización prevista nos apartados anteriores (25% do importe de adxudicación). Do mesmo xeito, responderá o subrogado nos dereitos e obrigas do primeiro ou posteriores adquirentes que incumprise, a súa vez a obriga de subrogar ao adquirente posterior. Esta cláusula penal inclúe á obriga de subrogar ao adquirente no proxecto presentado polo adxudicatario e nas características do mesmo que foron obxecto de valoración para adxudicación, tales como a proposta arquitectónica, solucións medioambientais ou outras melloras, así coma a obtención da cualificación definitiva para a modalidade de VPA para a que se foi adxudicada a parcela.

Non obstante, a execución desta cláusula penal non eximirá ao adquirente de cumprir, de selo caso, a súas obrigas de edificar e obter a cualificación definitiva, podendo Xestur, S.A. esixir a aquel, conxuntamente, a satisfacción da pena antes indicada e o cumprimento das obrigas ás que se fixo referencia, de conformidade co previsto no artigo 1.153 do Código Civil.

As anteriores garantías veñen motivadas pola necesidade de establecer medidas disuasorias para as compravendas que persigan un obxectivo especulativo, dado que se trata dun solo residencial promovido por un promotor público .

c. Facultade de resolver a compravenda por incumprimento dunha condición esencial da mesma

As **obrigas** previstas nos **puntos 1e 2 do apartado III.2 (solicitud de licenza, execución da edificación e cualificación nos prazos e condicións previstos, a salvo causas debidamente xustificadas)**, considéranse **obrigas esenciais do adquirente**, por estar as parcelas obxecto de compravenda a servir para o uso previsto nas ordenanzas correspondentes e na solicitude do adxudicatario (construción de vivendas de protección autonómica), de tal xeito que o incumprimento destas obrigas, poderá ser considerado, no seu caso, como causa de resolución da compravenda, de conformidade co establecido no artigo 1.124 do Código Civil.

IV.- ADXUDICACION EN DEREITO DE SUPERFICIE

1) FORMA DE PAGO. FORMALIZACION DE CONTRATO

Respecto da forma de pago do canon :

So se admitira pago ó contado, aboando o pago correspondente o primeiro canon que corresponda segundo o ofertado polo solicitante, e rateado á data de outorgamento da escritura publica de constitución do dereito de superficie; a escritura se outorgará no prazo máximo de 8 (oito) meses a contar dende a notificación da adxudicación.

2) PRAZO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

O prazo de duración do dereito de superficie será de 60 anos.

Non se autorizaran novacións contractuais, modificacións, cesións, nen ningunha outra actuación que supoña unha ampliación do prazo referido.

3) CONSECUENCIAS DERIVADAS DA FINALIZACIÓN DO PERIODO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

Transcorrido o período de vixencia do dereito de superficie, a plena propiedade do solo, do subsolo e das edificacións construídas polo superficiario en cumprimento das súas obrigas, reverterá en Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sen ningún tipo de indemnización a favor do superficiario, e quedando resoltos os dereitos reais ou persoais e gravames que puidesen ser constituídos por aquela coa autorización de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sen necesidade de requirimento ou outra condición.

As citadas edificacións entregaranse a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. en adecuado estado de conservación e en disposición de ser utilizadas e explotadas de forma plena, respondendo o superficiario, en caso contrario, do custo das obras que sexan necesarias para o bo e correcto uso das edificacións.

Para o caso de incumprimento do requirimento de adopción de medidas para que as parcelas, subsolo e/ou edificacións estean en correcto estado, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá reclamar danos e prexuízos, se fose necesario realizar demolición de edificacións e traslado dos restos da demolición.

A reversión dos edificios e instalacións comprende exclusivamente as obras executadas e de ningunha forma, nin por ningún concepto, pode considerarse como sucesión de empresa. En consecuencia, Xestur, S.A. non responderá das obrigas, nin adquirirá dereitos fronte a terceiros que podan corresponder ó superficiario.

4) REGLAS RELATIVAS AO PAGO DO CANON

Como contra prestación económica pola constitución do dereito de superficie por parte de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., o superficiario obrígase a aboar o canon anual ofertado e que haberá de ser aboado na súa parte proporcional mensualmente.

Regra para o cálculo do canon a pagar:

O prezo do canon, e dicir o porcentaxe do 0,10% anual, calcularase sobre o prezo de compravenda que fose ofertado en cada caso polo solicitante en función do tipo de VPA. Ao prezo do canon engadiranse os impostos ou taxas municipais sobre a constitución ou transmisión do dereito, os gastos e/ou cotas das entidades de conservación que serán asumidos directamente polo superficiario, con independencia de quen sexa o suxeito pasivo



dos mesmos.

- O canon mensual pagarase durante os CINCO primeiros días de cada mes.

- O canon incrementarase anualmente, unha vez transcorrido un ano dende a data de formalización da escritura pública do dereito de superficie, mediante a aplicación do último índice de Prezos ó Consumo (IPC), publicado na páxina web do Instituto Nacional de Estatística, ou concepto que o substitúa. Esta actualización conforme ao último IPC aplicarase sobre o prezo de compravenda da parcela, e sobre este prezo de compravenda así actualizado aplicarase o canon correspondente. Nas sucesivas actualizacións do prezo da parcela aplicaranse o IPC anual de xeito acumulativo, repercutindo o último IPC sobre o anterior prezo da parcela actualizado na forma antes indicada. No caso de que en algún período de actualización resultase un tipo de IPC negativo no será obxecto de actualización manténdose o mesmo canon anual ata o período seguinte.

■ O **dous primeiros anos** poderán ser de **carencia**, se así se solicita. O importe do canon correspondente ao período de carencia, será aboado polo superficiario nos cinco anos seguintes, de conformidade coas regras deste apartado.

Para o caso de que se houbera solicitado o período de carencia, no momento de iniciar o pago do canon deberá actualizarse éste á data en que se inicie o pago do mesmo, de conformidade coa regra de actualización prevista no apartado anterior, incrementando, por tanto, o prezo do canon dende a constitución do dereito de superficie ata a data do primeiro pago do canon mediante a aplicación do IPC correspondente ao período de tempo da carencia. Para a actualización do canon nos anos sucesivos ao inicio do pago aplicaranse as mesmas regras do apartado anterior.

Consecuencias da falta de pago do canon:

A falta de pago do canon durante tres mensualidades consecutivas devengará a favor de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., sen necesidade de requirimento por parte desta, un interese bancario fixo de 12 puntos porcentuais por cada día de retraso.

Así mesmo, o pago do canon e das súas respectivas actualizacións estará sometido a condición resolutoria expresa, de modo que a falta de aboamento do canon antes indicado facultará a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. para resolver o dereito de superficie constituído. Unha vez resolto o dereito de superficie por esta causa, e sen prexuízo da reclamación ó superficiario do resto de danos e prexuízos causados, reverterá a Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. a totalidade do edificado ata ese momento, sen dereito do superficiario a indemnización algunha.

5) OBRIGAS DOS ADJUDICATARIOS DO DEREITO DE SUPERFICIE

Os adjudicatarios do dereito de superficie, ademais das obrigas referidas anteriormente, terán as seguintes obrigas:

1.-O adjudicatario haberá de realizar a solicitude de licenza de edificación no prazo máximo de 4 meses dende a formalización da escritura, e acreditarlo mediante a presentación no rexistro de Xestur antes do transcurso de 1 mes dende a solicitude. Unha vez presenta a solicitude, haberá de informar a Xestur S.A. de calquera incidencia que aconteza na tramitación desta, ata a obtención da mesma.

2.-As parcelas adjudicadas deberán ser edificadas na súa totalidade e deberán obter a cualificación definitiva no prazo máximo de 30 meses salvo causas debidamente

xustificadas, contados a partir da concesión da licenza de edificación e sen prexuízo do cumprimento dos prazos establecidos para a solicitude de cualificación provisional e definitiva. A terminación da edificación acreditarase mediante a presentación de certificado de final de obra, expedido por técnico competente. Así mesmo o adxudicatario deberá remitir copia a Xestión do Solo de Galicia-Xestur S.A. da Resolución de Cualificación Definitiva nun prazo máximo dun mes dende a súa obtención.

O conxunto das características incluídas no proxecto presentado polo adxudicatario e que foron obxecto de valoración para adxudicación, tales como a proposta arquitectónica, solucións medioambientais ou outras melloras, faranse constar na escritura pública de compravenda, como unha das obrigas do adxudicatario.

As parcelas adxudicadas en réxime de dereito de superficie destinaranse á construción de Vivendas de Protección Autonómica (VPA) nas modalidades de réxime de alugueiro conforme a este Prego e deberán obter as correspondentes cualificacións de acordo coas determinacións específicas da normativa sectorial en materia de vivenda protexida e do planeamento e as condicións urbanísticas establecidas para as mesmas.

No caso de que o adxudicatario do dereito de superficie sexa unha cooperativa deberá alugar as vivendas aos socios cooperativistas para destinalas a domicilio habitual e permanente ou, no suposto de non haber tantas persoas socias como vivendas, ás persoas designadas polo IGVS tras a tramitación do correspondente procedemento de adxudicación a través do Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia. No contrato de arrendamento transcribírase todas as obrigas que asume a cooperativa ante o titular do solo en relación co dereito de superficie e as obrigas recíprocas que se establecen entre cooperativa e cooperativista ou adxudicatario. O contrato terá como prazo máximo o que resta para finalizar o dereito de superficie constituído a favor da superficiaria.

Os prezos máximos de alugueiro das vivendas, garaxes, e anexos deberán respectar os máximos sinalados na cualificación. O promotor só poderá destinar as vivendas ás persoas que cumpran as condicións establecidas na normativa sobre vivendas de protección autonómica e segundo o procedemento previsto na mesma. Nos contratos de alugueiro de vivendas que outorgue o promotor deberá facer constar expresamente as cláusulas obrigatorias e as limitacións correspondentes ás vivendas de protección autonómica e presentalos ao IGVS para o seu visado.

3.-O adxudicatario adquire o un dereito de superficie co prazo de vixencia que corresponda, de conformidade co previsto no apartado IV.2 deste prego e obrígase a:

a. Conservación, xestión e explotación por parte do adxudicatario do edificio de vivenda e zonas comúns durante a vixencia do dereito de superficie transmitido de acordo con estas bases. A estes efectos, o adxudicatario deberá concertar un seguro contra incendios durante toda a vida do dereito de superficie que cubra os danos que poidan suceder por este sinistro na edificación.

b. Reversión. Unha vez finalizado o prazo polo que se constituía o dereito de superficie producirase a reversión da edificación a favor do titular do solo.

4.-O adxudicatario declara coñecer a situación física e xurídico-urbanística da parcela así como as obrigas derivadas de calquera outra normativa sectorial. Neste senso o adxudicatario comprométese a somete-lo proxecto de construción ó cumprimento das demais obrigas medioambientais que esixe a lexislación vixente. Ademais o adxudicatario deberá realizar, ó seu cargo, a urbanización interior e complementaria da mesma, conforme ás condicións aprobadas no proxecto de urbanización. A parcela entregase coas condicións

e servizos previstos no proxecto de urbanización executado. As instalacións ou equipos complementarios de calquera tipo, non previstos no Proxecto de Urbanización, serán de conta do adxudicatario-

5.- O adxudicatario obrígase a solicitar autorización previa a Xestur, S.A., no caso de que transmita o dereito de superficie, así como a comunicar a Xestur, S.A. a efectividade da transmisión, os datos identificativos do novo adxudicatario, obrigándose a subrogar a este nas mesmas obrigas impostas ao adxudicatario, incluídas as relativas á execución do proxecto presentado polo adxudicatario coas características ou condicionantes impostos na adxudicación. Para acreditar estes extremos deberá, unha vez obtida a autorización para transmitir, presentar en Xestur copia da escritura ou do correspondente documento de transmisión no prazo de 15 días naturais seguintes á súa formalización

6) PENALIZACIONES EN CASO DE INCUMPRIMENTO

En caso de incumprimento das obrigas relativas á conclusión da edificación e obtención da cualificación no prazo máximo previsto na presentes bases, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá optar por resolver o dereito de superficie, ao amparo do art. 1.124 do Código Civil, ao ter as citadas obrigas a natureza de obriga esencial do contrato, dado que as parcelas obxecto do dereito de superficie teñen por obxecto construción de edificacións destinadas a vivendas protexidas. Tamén poderá optar Xestur, a súa vontade, por esixir ó superficiario unha indemnización equivalente ó importe de 5 anualidades do canon fixado como contraprestación. Nesta facultade de resolución no caso de exercitarse, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. recuperará a parcela libre de cargas e sen que o superficiario ou quen es traian causa de este teñan dereito a indemnización algunha. Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. conservará a facultade de resolver se unha vez satisfeita dita indemnización, o superficiario continuase durante dous anos máis sen cumprir as obrigas antes referidas.

En caso de incumprimento das restantes obrigas previstas no apartado 5, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. poderá esixir ó superficiario unha indemnización equivalente ó importe de 1 anualidade do canon fixado como contra prestación.

Ditas penalizacións serán debidamente incorporadas no documento polo cal se formalice a constitución do dereito de superficie sobre a/s parcela/s, e non substituirán, en modo algún, a indemnización polos danos e prexuízos causados, podendo ser esixidas sen necesidade de solicitar a resolución do contrato.

7) CAUSAS DE RESOLUCION E EXTINCION DE CONTRATO

Ademais dos motivos de extinción antes citados, o dereito de superficie poderá extinguirse, polas seguintes causas:

- Non obtención da cualificación de vivenda autonómica protexida que lle corresponda
- Ter sido sancionado por incumprimento das obrigas e limitacións derivadas do sometemento das vivendas ao réxime de protección
- Finalización do prazo de vixencia do dereito.
- Renuncia do adxudicatario previa aceptación da mesma por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.
- A declaración de concurso ou a declaración de insolvencia do superficiario en calquera outro procedemento.
- O mutuo acordo entre Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. e o superficiario.
- A utilización da parcela para fins non permitidos urbanísticamente na mesma.

- A cesión do contrato ou alugueiro total ou parcial non autorizado por Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A.
- O impedimento reiterado de entrada dos técnicos de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., a efectos das inspeccións e as supervisións oportunas con advertencia previa de resolución.
- A extinción do dereito por transcurso do prazo provocará a de toda clase de dereitos reais ou persoais impostos polo superficiario.

A resolución do contrato levará consigo o rescate da parcela e, no seu caso, da obra de urbanización e da edificación efectuada sobre ela.

No caso de edificacións ou obras existentes na parcela, Xestur, S.A. poderá optar, atendendo a criterios de oportunidade ou aproveitamento do edificado, por algunha das seguintes alternativas:

- a) Esixir ao superficiario a demolición do edificado deixando a parcela no seu estado orixinario cando concorran os seguintes supostos:
- Se a edificación non reportase ningunha utilidade a Xestur.
 - Se as obras executadas non contasen coas correspondentes licenzas ou permisos, ou non se adaptaran ás condicións establecidas na licenza ou permiso.

Para o caso de que o comprador non deixase a parcela no seu estado orixinario, unha vez requirido para elo por Xestur, esta poderá executar esta obriga subsidiariamente, a costa do superficiario, practicando, no seu caso, as correspondente liquidación tendo en conta as indemnizacións e as penalizacións procedentes.

b) A reversión das construcións nos termos establecidos no IV. 3

8) TRANSMISION DO DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario poderá ceder ou traspasar os dereitos e obrigas dimanantes dos contratos só coa autorización previa á transmisión -que se realizará en escritura pública-, de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. Para a concesión de tal autorización, Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. atenderá ás seguintes condicións:

- Non caberán autorizacións de cesións nos dous primeiros anos do contrato.
- En ningún caso a cesión do dereito suporá incremento do prazo máximo da concesión previsto no presente prego.

O novo titular subrogarase en todas as obrigas xerais destes pregos. O superficiario que transmita o seu dereito está obrigado a facer constar ditas obrigas no documento polo que se transmita o dereito de superficie. Para o caso de incumprir esta obriga, Xestur, S.A. poderá esixir ao transmitente, en concepto de penalización, unha indemnización equivalente a CINCO anualidades do canon fixado como contraprestación, aplicando para este cálculo a contía máxima do devandito canon. Esta cláusula penal inclúe á obriga de subrogar ao adquirente no proxecto presentado polo adxudicatario e nas características do mesmo que foron obxecto de valoración para adxudicación, tales como a proposta arquitectónica, solucións medioambientais ou outras melloras.

9) DEREITO DO SUPERFICIARIO A HIPOTECAR O DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario poderá constituír hipoteca sobre o seu dereito de superficie conforme ó disposto no artigo 107 da Lei Hipotecaria, unicamente co obxecto de garantir as débedas

contraídas pola construción do edificio proxectado e/ou as instalacións inherentes ao mesmo, e sempre previa autorización por parte de Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A., non excedendo en ningún caso, do prazo de duración do dereito de superficie.

O superficiario que hipoteque o seu dereito de superficie, queda obrigado a subrogar ao acreedor hipotecario nas mesmas obrigas asumidas por él na constitución do dereito de superficie, facendo constar as devanditas obrigas no documento polo que se hipoteque o dereito de superficie. Para o caso de incumprir esta obriga Xestur, S.A. poderá esixir ao superficiario, en concepto de penalización, unha indemnización equivalente a CINCO anualidades do canon fixado como contra prestación, aplicando para este cálculo a contía máxima do devandito canon.

10) GASTOS E IMPOSTOS

Todos os gastos de notaría, impostos, arbitrios, licenzas, autorizacións e tributos de calquera clase ou natureza do Estado, Comunidade Autónoma ou Municipio e de calquera outro concepto análogo que se derive da constitución do dereito de superficie e da escritura pública, serán de conta e cargo do adxudicatario, sexa cal fose o suxeito pasivo das mesmas, quedando Xestión do Solo de Galicia - Xestur, S.A. facultado para condicionar o outorgamento da escritura pública ó depósito por parte do adxudicatario das cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.

Será por conta do superficiario o aboamento dos subministros de auga, gas, electricidade, limpeza e mantemento dos terreos, e calquera imposto ou taxa municipal que resulte de aplicación

V.-ADXUDICACIÓN DIRECTA DE PARCELAS QUE QUEDEN DESERTAS NO CONCURSO.

Rematado o concurso, as parcelas que quedaran vacantes poderán ser obxecto de compravenda por adxudicación directa, ben polo prezo de saída previsto no presente concurso, ou ben nas condicións especiais que acorde o Órgano de Dirección de Xestur, S.A. en casos debidamente xustificadas, ou ben poderán ser obxecto dunha nova licitación.