



RESOLUCIÓN DE ADXUDICACIÓN DIRECTA DA PARCELA DO INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO P-D DA ÁREA LOXÍSTICA E INTERMODAL DO PORTO SECO DE MONFORTE DE LEMOS, 1ª FASE (LUGO)

Visto o expediente relativo á adxudicación directa da parcela D da Área Loxística e Intermodal do Porto Seco de Monforte de Lemos, 1ª fase (Lugo), a CALORESTAL, SOCIEDAD LIMITADA, con NIF B-56734767, e tendo en conta os seguintes,

ANTECEDENTES DE FEITO

1. O Consello da Xunta, na súa reunión de data 27 de novembro de 2014, aprobou a Axenda da Competitividade Industrial Galega, que comprendía 60 medidas, entre as que estaba a de facilitar o acceso ao solo industrial. En consonancia, coa medida aprobada polo Consello da Xunta, acordouse establecer bonificacións dos prezos de venda do solo empresarial.

2. O artigo 13.4 do Decreto 63/2015, do 23 de abril, polo que se regula o réxime xurídico do solo empresarial xestionado polo Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS) sinala que o seu Consello reitor, por proposta da súa presidencia, logo do informe favorable da Dirección Xeral de Planificación e Orzamentos da Consellería de Facenda, poderá aprobar bonificacións dos prezos de venda do solo empresarial de titularidade do citado organismo, no Marco de programas ou iniciativas dirixidas ao fomento do emprendemento e a competitividade económica ou ao desenvolvemento empresarial ou industrial de Galicia.

En virtude do anterior, o 6 de maio de 2015 o Consello reitor do IGVS acordou aprobar, de conformidade co previsto no artigo 13.4 do Decreto 63/2015 e despois do informe favorable da Dirección Xeral de Planificación e Orzamentos de data 5 de maio de 2015, as bonificacións de 50% e 30% nos parques da súa propiedade, dependendo da provincia na que se atopasen, cuxa vixencia estaba vencellada á Axenda da Competitividade Industrial Galega (decembro de 2020).

O día 4 de xuño de 2021 o Consello reitor do IGVS acordou darlle continuidade ás citadas bonificacións aprobadas en 2015 para o período 2021-2023, de 50% e 30%, en función da situación do parque, en virtude do antedito Decreto.

Entre as bonificacións están as da seguinte parcela:

Provincia	Parque	Parcela	Uso	Sup. (m ²)	Prezo Actual (€)	Bonificación a aplicar	Prezo bonificado (€)
LUGO	Porto Seco de Monforte (1ª fase)	D	Industrial-Terciario	17.782,00	924.664,00	50%	462.332,00



3. O día 21 de xuño de 2021 o director xeral do IGVS aprobou o prego de bases do concurso para a venda de solo empresarial do IGVS na Comunidade Autónoma de Galicia, no que se especifican as condicións de adxudicación e as obrigas que deben cumprir os adxudicatarios, ademais da constitución dunha garantía do 5 % do prezo bonificado da parcela.

Tras os preceptivos trámites legais, convocouse o correspondente concurso para a venda das parcelas de solo empresarial do IGVS na Comunidade Autónoma de Galicia. O anuncio de licitación foi publicado no Diario Oficial de Galicia núm. 130, do 9 de xullo de 2021, que incluía as bonificacións correspondentes en cada parcela. No anuncio estableceuse o prazo de presentación de ofertas ata o día 31 de agosto de 2021.

De conformidade co establecido no prego de bases e no Decreto 63/2015, con base na proposta da Mesa de licitación do 6 de outubro de 2021 e do informe de Asesoría Xurídica da Xunta de Galicia do 21 de outubro de 2021, o director xeral do IGVS resolveu adxudicar o 21 de outubro de 2021 as parcelas solicitadas no procedemento de concurso para a venda das parcelas de solo empresarial do IGVS na Comunidade Autónoma de Galicia aos licitadores.

4. Das parcelas que quedaron desertas no concurso, entre outras, figura a seguinte:

Provincia	Parque	Parcela	Uso	Sup. (m ²)	Prezo Actual (€)	Bonificación a aplicar	Prezo bonificado (€)
LUGO	Porto Seco de Monforte (1ª fase)	D	Industrial-Terciario	17.782,00	924.664,00	50%	462.332,00

Unha vez resolto o concurso, e en virtude do artigo 11.3 a) do Decreto 63/2015, do 23 de abril, polo que se regula o réxime xurídico de solo empresarial xestionado polo IGVS, a persoa titular da Dirección Xeral poderá acordar a adxudicación directa das parcelas de solo empresarial.

As condicións de adxudicación directa serán as mesmas que rexeron no citado concurso de parcelas e recollidas no prego de bases do concurso para a venda de solo empresarial do IGVS na Comunidade Autónoma de Galicia aprobado polo director xeral do IGVS o 21 de xuño de 2021, mantendo o mesmo prezo de partida establecido no concurso.

5. En virtude do anterior, o 28 de decembro de 2023 tivo entrada no Rexistro electrónico da Xunta de Galicia un escrito da empresa pública de Xestión de Solo de Galicia-Xestur S.A, polo que remite a solicitude presentada por José Tomás Riba en representación da sociedade CALORESTAL, SOCIEDAD LIMITADA, para adquirir a parcela D da Área Loxística e Intermodal do Porto Seco de Monforte de Lemos, 1ª fase (Lugo), de superficie total de 17.782,00 m², para a construción dunhas edificacións destinadas á fabricación de pellets.

Achégase a seguinte documentación:

-Solicitude de compra da parcela D da Área Loxística e Intermodal do Porto Seco de Monforte de Lemos, 1ª fase (Lugo) por parte de José Tomás Riba en representación da sociedade CALORESTAL, SOCIEDAD LIMITADA.

-Documentación acreditativa da personalidade xurídica e capacidade de obrar do solicitante.





- Declaración responsable de non estar declarado en concurso e non ten ter pendente obrigas económicas co IGVS.
- Xustificante da transferencia de constitución da garantía por importe total de 23.116,60 €.
- Certificación de titularidade da conta bancaria.
- Memoria do proxecto empresarial a implantar.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1.** A Lei 3/1988 de 27 de Abril, de creación do IGVS, no seu artigo 2º atribúe a dito organismo personalidade xurídica e patrimonio de seu, en consecuencia poderá adquirir, vender, posuír, reivindicar, permutar, ceder, arrendar e administrar o seu patrimonio.
- 2.** En virtude do artigo 11.3 a) do Decreto 63/2015, do 23 de abril, polo que se regula o réxime xurídico de solo empresarial xestionado polo IGVS, a persoa titular da Dirección Xeral poderá acordar a adxudicación directa das parcelas de solo empresarial que quedaron desertas no concurso.
- 3.** O 21 de xuño de 2021, e con informe da Asesoría xurídica do IGVS da mesma data, o director xeral do IGVS aprobou o prego de bases do concurso de parcelas de solo empresarial do IGVS na Comunidade Autónoma de Galicia.

No citado prego establécese unha constitución previa a disposición do IGVS dunha garantía do 5% do importe bonificado da parcela á que se opte, IVE excluído. Ademais, o adxudicatario deberá formalizar o contrato de compravenda mediante o outorgamento de escritura pública, en data e ante o notario que ao efecto se lle comunique polo IGVS. A formalización da escritura producirase en todo caso nun prazo non superior a 3 meses contados dende a notificación da resolución de adxudicación.

Así mesmo, tamén se indican no prego as obrigas esenciais e as causas de resolución do contrato, que serán tamén de aplicación ás adxudicacións directas a partires da súa aprobación.

Vista a proposta da Dirección Técnica de Solo, Edificación e Calidade, con data 10 de xaneiro de 2024 e o informe favorable da Dirección Técnica de Xestión Económica e Orzamentos con data 11 de xaneiro de 2024, esta Dirección Xeral do IGVS

RESOLVE:

Adxudicar directamente a CALORESTAL, SOCIEDAD LIMITADA, con NIF B-56734767, **a parcela D da Área Loxística e Intermodal do Porto Seco de Monforte de Lemos, 1ª fase (Lugo),** de uso industrial-terciario, de 17.782,00 m², e nas seguintes condicións:

A) PREZO E PAGAMENTO DA PARCELA E DO IMPOSTO CORRESPONDENTE

O prezo de venda da parcela D, unha vez aplicada a bonificación do 50%, é de **CATRO CENTOS SESENTA E DOUS MIL TRESCENTOS TRINTA E DOUS EUROS (462.332,00 €), mais NOVENTA E SETE MIL OITENTA E NOVE EUROS E SETENTA E DOUS CÉNTIMOS (97.089,72 €)** en concepto de IVE, **o que fai un**





total de CINCO CENTOS CINCUENTA E NOVE MIL CATROCENTOS VINTE E UN EUROS E SETENTA E DOUS CÉNTIMOS (559.421,72 €) que deberá ser aboado ao contado.

O prezo do alleamento realizarase en concepto de “corpo certo”, polo que non caberá reclamación algunha en razón de diferenza de superficie ou posibles variacións de superficie ou volume edificable, nin como consecuencia das condicións xeolóxicas, topográficas, resistencia do terreo ou outras semellantes da parcela.

O ingreso (prezo da parcela máis o IVE) efectuarase na C/C ES21.2100.4333.15.0200026316 de CaixaBank, presentando resguardo independente pola cantidade correspondente ao IVE.

O interesado depositou unha garantía de 23.116,60 €, que corresponde co 5% do prezo da parcela, e que lle será devolta nos tres días seguintes á formalización da escritura pública da compravenda.

O adxudicatario deberá aboar 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. Serán, igualmente, de cargo do adquirente todos os gastos notariais, rexistrais e fiscais que deriven da constitución e cancelación da condición resolutoria e do dereito de adquisición preferente que figuren na escritura pública de compravenda. O imposto municipal sobre o incremento de valor dos terreos de natureza urbana será de cargo do IGVS.

B) FORMALIZACIÓN DA VENDA

O adxudicatario deberá formalizar o contrato de compravenda mediante o outorgamento de escritura pública na data e ante o notario que para estes efectos lle comunique o IGVS. A formalización da escritura producirase nun prazo non superior a tres meses, a contar dende o día seguinte á notificación da resolución de adxudicación. Non obstante, nos casos nos que o adxudicatario acredite ter solicitado axudas ante o IGAPE ou ante calquera outro organismo público e non se lle notificara a correspondente resolución, o devandito prazo, a petición do propio adxudicatario, poderá ser ampliado ata tres meses máis. Así mesmo, previa solicitude do adxudicatario, a persoa titular da Dirección Xeral do IGVS poderá prorrogar o prazo indicado cando considere que concorren causas xustificativas.

Se o adxudicatario, xa sexa de ofertas individuais ou conxuntas, renunciase á adquisición ou non comparecese ante a notaría na data indicada polo IGVS, perderá a garantía constituída, sen prexuízo da obriga de indemnizar a dito organismo polas perdas ocasionadas.

C) COMPROMISOS E OBRIGAS DAS PERSOAS ADXUDICATARIA

O adquirente da parcela, así como, no seu caso, os posteriores titulares desta, deberán cumprir as seguintes obrigas:

1. Obriga de edificar, de ter implantada a actividade e de manter o seu funcionamento

O adquirente obrígase a edificar e a ter implantada a actividade especificada na memoria que figura na documentación administrativa (construción de edificacións destinadas á fabricación de pellets), con todos os permisos e licenzas correspondentes, no prazo de tres anos,





contados dende a data de formalización da compravenda. Para estes efectos, deberá solicitar, ao seu custo, todas as autorizacións que foran necesarias, someter o proxecto a avaliación de impacto ambiental, se así fora esixible, e cumprir as obrigas urbanísticas e medioambientais previstas na lexislación vixente. Estes extremos acreditaranse ante o IGVS, sen necesidade de requirimento previo, mediante a presentación da correspondente documentación xustificativa.

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

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

Estas obrigas considéranse esenciais, de modo que, en caso de incumprimento, o IGVS poderá optar entre esixir, ben o seu cumprimento, ben por instar a resolución de contrato, cunha penalización, nun e noutro caso, dunha contía equivalente á cantidade bonificada na correspondente parcela.

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

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

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

Asemade, en tanto non se cumpran estas obrigas de edificar, ter implantada a actividade e manter o seu funcionamento nos prazos indicados, o adquirente non poderá segregrar ou dividir a/s parcela/s adquiridas en virtude deste concurso, sen a previa autorización do IGVS.

Tampouco poderá transmitila por ningún título, salvo por acto *mortis causa* ou por pacto sucesorio, sen a autorización do citado organismo. Para estes efectos, o adquirente da parcela deberá comunicarlle ao IGVS na correspondente solicitude todas as condicións da transmisión, incluído o prezo de venda e os datos identificativos da persoa ou entidade interesada na súa adquisición. Nestes supostos, dentro dos seguintes trinta días naturais, a contar dende a presentación da solicitude, o IGVS terá un dereito de adquisición preferente polo prezo polo que, en virtude desta axudicación, vendeu a parcela, ao que se lle deberá engadir os gastos necesarios e útiles realizados nela, de conformidade co anteriormente indicado.

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

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

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





transmisións.

2. Servidumes en materia de enerxía eléctrica

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

3. Redes de servizo

O adquirente obrígase a permitir o libre establecemento de redes de servizo na zona de recuamento que establezan as ordenanzas reguladoras do parque, reforzando, se fose preciso, as zonas de entrada, a fin de non prexudicar as ditas redes.

4. Entidades urbanísticas de conservación

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

5. Condicións e servizos da parcela

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

6. Urbanización interior e complementaria da parcela

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

7. Danos ocasionados polo adquirente nas zonas de uso público ou instalacións do parque empresarial

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

8. Inscripción rexistral da parcela, da condición resolutoria e do dereito de adquisición preferente

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

O IGVS prestará o seu consentimento para a cancelación da condición resolutoria, así como do seu dereito de adquisición preferente cando considere cumpridas polo titular da parcela a





obriga de edificar, implantar e manter a actividade proxectada, nos termos expostos na obriga primeira. Para estes efectos, estas consideraranse cumpridas:

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

Así mesmo, o IGVS obrígase a prestar o seu consentimento para a posposición da condición resolutoria e/ou do dereito de adquisición preferente a favor das hipotecas que garantan créditos ou préstamos concedidos por entidades financeiras con destino ao financiamento das obras de edificación na parcela. Os gastos e impostos que ocasione a prestación do consentimento para a posposición e a súa inscrición serán de cargo do adquirente. O IGVS, á vista das circunstancias concorrentes, poderá autorizar a prestación do consentimento para a posposición antes indicada cando o préstamo sexa concedido por persoa ou entidade que non teña a condición de entidade financeira.

Contra a presente resolución, que non esgota a vía administrativa, poderá interpoñer no prazo dun mes, contado desde o día seguinte á súa notificación, recurso de alzada ante a persoa titular da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, de conformidade cos artigos 121 e 122 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Santiago de Compostela, na data de sinatura electrónica

O director xeral do IGVS
Heriberto García Porto

