

I. DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

DECRETO 63/2015, de 23 de abril, por el que se regula el régimen jurídico de suelo empresarial gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

La Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS), dictada en ejecución de la competencia del artículo 27.3 de la Ley orgánica 1/1981, de 6 de abril, por la que se aprueba el Estatuto de autonomía de Galicia, establece en su artículo 4 que son funciones del dicho organismo, entre otras, la de elaborar y proponer a la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas (hoy, Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras) los planes y programas en materia de vivienda y suelo, la promoción y gestión de los planes y programas indicados y la adquisición de suelo por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, de los terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparaciones de solares, dotaciones y equipamiento. Además, el citado precepto señala como función del IGVS la de proponer la elaboración de disposiciones para el establecimiento, el desarrollo y la gestión de la política de suelo.

En este contexto, es de interés básico para el citado organismo la promoción y gestión de suelo empresarial y la realización de políticas de obtención del suelo para el desarrollo de polígonos industriales que permitan conseguir la mayor eficacia de la gestión del suelo y su utilización de acuerdo con el interés general, en consonancia con el establecido en el Decreto 108/2012, de 29 de marzo, por el que se regula el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En este marco, surge la necesidad de dar una nueva regulación al régimen jurídico del suelo empresarial gestionado por el IGVS, armonizada con las normas vigentes y adaptada a la actual situación social y económica, que dé respuestas a situaciones no previstas por el Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas polo Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de forma que sirva como factor dinamizador del crecimiento y desarrollo del sector empresarial e industrial en la Comunidad Autónoma de Galicia y se garantice una mayor eficacia y celeridad en el propio funcionamiento del IGVS.

El presente decreto se estructura en dos títulos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una derogatoria y dos disposiciones finales. El título I, con el nombre



de «Disposiciones generales», establece el objeto, el ámbito de aplicación y la definición del suelo empresarial de titularidad del IGVS.

El título II, bajo la rúbrica «Gestión del suelo empresarial», regula de una forma sencilla la adquisición y la enajenación y gravamen del suelo empresarial de titularidad del IGVS, partiendo siempre de la necesidad de establecer los mecanismos necesarios para garantizar tanto la flexibilidad para adquirirlo, como la eficacia y eficiencia en su gestión, eliminando trabas administrativas en la línea seguida por el Gobierno gallego para la modernización de la Administración y el fomento del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia y dar una uniformidad y mayor claridad a la regulación del suelo empresarial. Además, prevé el establecimiento de bonificaciones de los precios de venta del suelo empresarial gestionado por el IGVS, en el marco de programas o iniciativas dirigidas al fomento del emprendimiento y la competitividad económica o al desarrollo empresarial o industrial de Galicia.

En síntesis, esta nueva regulación responde, en definitiva, a la necesidad de dotar al organismo de un instrumento jurídico idóneo que permita la consecución eficaz de las funciones que en materia de suelo le son propias, siempre en ejecución de las previsiones contenidas en la normativa de suelo y ordenación del territorio vigente, así como en los instrumentos de planificación y ordenación de las áreas de suelo empresarial de promoción autonómica, con el fin de conseguir la óptima satisfacción del interés general en materia de suelo empresarial.

En su virtud, a propuesta de la conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veintitrés de abril de dos mil quince, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 4.6, 37.1.a) y 37.2 de la Ley 1/1983, sobre normas reguladoras de la Xunta de Galicia y de su Presidencia,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto*

1. El presente decreto tiene por objeto establecer el régimen jurídico del suelo empresarial de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS).
2. Es también de aplicación a los terrenos que, no siendo de titularidad del IGVS, sean gestionados, en virtud de cualquier título, por dicho organismo, siempre que el destino de



aquellos sea el desarrollo de la actividad empresarial en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 2. *Suelo empresarial de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo*

A los efectos del presente decreto, se entiende por suelo empresarial de titularidad del IGVS los terrenos adquiridos por el organismo para el desarrollo de actividad empresarial en la Comunidad Autónoma de Galicia.

TÍTULO II
Gestión del suelo empresarial

CAPÍTULO I
Adquisición del suelo por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Artículo 3. *Formas de adquisición*

La adquisición de suelo empresarial por el IGVS se podrá realizar a título gratuito u oneroso, mediante compraventa, permuta, cesión, donación, expropiación forzosa o cualquier otro medio válidamente admitido en derecho.

Artículo 4. *Adquisición a título gratuito*

1. La persona titular de la Dirección General del IGVS podrá aceptar la adquisición de terrenos a título gratuito, siempre que no posean cargas, derechos o limitaciones que constituyan un impedimento físico o jurídico para ser destinado a las actividades propias del suelo empresarial.

2. Podrá, asimismo, aceptar donaciones modales, siempre y cuando la carga impuesta no contravenga los fines del IGVS y, al mismo tiempo, no supere el valor del que se adquiere, previa tasación efectuada por los servicios técnicos del citado organismo.

Artículo 5. *De la formalización de la adquisición gratuita*

Las donaciones de bienes inmuebles se deberán formalizar mediante escritura pública.

Artículo 6. *Adquisición a título oneroso*

1. La adquisición de terrenos a título oneroso se realizará mediante procedimientos que garanticen el respeto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.



2. La persona titular de la Dirección General del IGVS podrá autorizar la adquisición directa, a propuesta de la dirección técnica competente, cuando así lo requieran las peculiaridades o singularidades de los bienes, la urgencia extrema de la adquisición y afectación o las limitaciones del mercado inmobiliario en la localidad donde estén situados. La circunstancia motivadora de la adquisición directa deberá justificarse en el expediente de adquisición.

3. Asimismo, la persona titular de la Dirección General del IGVS podrá acordar la adquisición directa de los terrenos incluidos en el ámbito territorial determinado en una planificación promovida por el citado organismo, mediante la realización de una oferta pública de adquisición a las personas propietarias de los terrenos.

Artículo 7. *Precio*

El precio de adquisición de los terrenos y, en su caso, de los bienes y derechos asociados a ellos, será el determinado conforme a la normativa de suelo y valoraciones que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 8. *De la adquisición por expropiación*

El IGVS, al amparo del artículo 4 de la Ley 3/1988, de 27 de abril, reguladora de su creación, podrá adquirir suelo mediante expropiación forzosa, por los procedimientos comunes, por los regulados en la legislación urbanística o en cualquier otra de aplicación.

Artículo 9. *Encomiendas de gestión*

El IGVS podrá encomendar a las sociedades públicas participadas por él o por otros organismos de la Comunidad Autónoma la adquisición de terrenos para destinarlos a suelo empresarial, así como la ejecución de las obras de urbanización, la enajenación de las parcelas y los trabajos precisos para desarrollar dichas actuaciones.

CAPÍTULO II

Enajenación y gravamen del suelo empresarial

Sección 1ª. Procedimiento de enajenación y gravamen

Artículo 10. *Enajenación y gravamen*

El IGVS, en el ejercicio de sus competencias, podrá enajenar, arrendar, permutar, ceder o constituir derechos de superficie sobre los suelos de su titularidad, así como celebrar cualquier otro contrato admitido por el ordenamiento jurídico.



Artículo 11. Procedimiento de enajenación

1. La enajenación del suelo empresarial, esté o no urbanizado, se realizará a través de un procedimiento de adjudicación por concurso, mediante subasta pública o por adjudicación directa.

2. Las adjudicaciones realizadas por concurso o mediante subasta se registrarán por lo estipulado en los correspondientes pliegos de cláusulas generales. La adjudicación le corresponderá a la persona titular de la Dirección General del IGVS.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado segundo de la disposición adicional segunda, la persona titular de la Dirección General del IGVS podrá acordar la adjudicación directa de las parcelas de suelo empresarial cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Que hayan quedado desiertas tras la celebración de un concurso o subasta pública promovidos para su enajenación.

b) Que provengan de operaciones de permuta de suelo.

c) Que hayan sido reservadas para proyectos empresariales singulares, regulados en el artículo 12.

d) Que se adjudiquen a favor de fundaciones públicas autonómicas o a empresas en las que el IGVS, la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o alguna otra entidad de su sector público autonómico participe en su capital.

e) Que hayan sido reservadas por el procedimiento establecido en el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial.

f) Que provengan de compromisos recogidos en escritura pública en el momento de compraventa de parcelas de fases o polígonos anteriores o sean lindantes con otras de fases o polígonos anteriores, siempre que sean necesarias para la expansión empresarial del/de la adjudicatario/a de estas.

g) Que estén incluidas en la declaración de un proyecto industrial estratégico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.1.g) de la Ley 13/2011, de 16 de diciembre, reguladora de la política industrial de Galicia.



Artículo 12. *Proyectos empresariales singulares*

1. Se entienden por proyectos empresariales singulares aquellos que justifiquen el carácter estratégico de su actividad o localización en la política económica o las especiales necesidades de suelo por la actividad a desarrollar.

2. Los proyectos empresariales singulares se declararán por la Presidencia del IGVS, a propuesta de la Dirección General y tras los informes técnicos oportunos, y podrán comprender ámbitos de suelo empresarial urbanizado, pendiente de urbanizar o ambos tipos.

3. Se podrá reservar suelo empresarial para ser destinado a proyectos empresariales singulares antes o durante las obras de urbanización del polígono y, en todo caso, antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la división material del parque empresarial, cuando así se justifique por las características especiales que debe reunir la parcela para desarrollar la actividad empresarial de que se trate.

Excepcionalmente, podrá hacerse con posterioridad a la citada urbanización, siempre que la declaración de proyecto empresarial singular no implique la necesidad de una modificación sustancial de la urbanización, o que la misma sea asumida por la persona solicitante de la reserva.

4. La reserva tendrá que ser garantizada, en la forma y plazo que se indique en la declaración de proyecto empresarial singular, mediante depósito de, por lo menos, un diez por ciento (10 %) del precio estimado de la parcela, excepto que la declaración del proyecto singular implique modificación de la ordenación urbanística o del proyecto de urbanización del polígono, en cuyo caso el depósito en concepto de garantía deberá ser de, por lo menos, el veinticinco por ciento (25 %) del precio estimado de la parcela. Este importe será devuelto en el momento de elevación la escritura pública.

Artículo 13. *Precio de venta*

1. Para determinar el precio de venta del suelo empresarial será necesario realizar un estudio económico para cada actuación, que deberá tener en cuenta el fin social de la enajenación, la repercusión del impulso de la actividad económica de la zona, la inversión inicialmente realizada y los precios de mercado en el área de influencia. Para establecer el precio de cada una de las parcelas resultantes se deberá tener en cuenta, entre otros factores, su accesibilidad, situación, superficie, configuración, forma y uso.



2. En el supuesto de que resulten parcelas vacantes tras la realización de un procedimiento de adjudicación con publicidad previa, la persona titular de la Dirección General del IGVS podrá establecer una o sucesivas minoraciones del precio inicialmente establecido para cada una de ellas, cuando así se requiera por el impulso de la actividad económica, el fin social de la actuación, la inexistencia de demandas de parcelas en la zona o el precio de mercado de las existentes sea inferior al precio inicialmente fijado. En el supuesto de producirse esta minoración deberá iniciarse un nuevo procedimiento de adjudicación.

3. En el caso de proyectos empresariales singulares, el precio definitivo y las condiciones de pago de la parcela o parcelas deberán ser fijadas por la Presidencia del IGVS a propuesta de la Dirección General. Para establecer dicho precio se deberá tener en cuenta las inversiones inicialmente realizadas y los previstos que puedan ser repercutibles, las peculiaridades del proyecto, la influencia en la economía de la zona y la superficie demandada.

4. El consejo rector del IGVS, a propuesta de su presidencia, y previo informe favorable de la Dirección General de Planificación y Presupuestos de la Consellería de Hacienda, podrá aprobar bonificaciones de los precios de venta del suelo empresarial de titularidad del citado organismo, en el Marco de programas o iniciativas dirigidas al fomento del emprendimiento y la competitividad económica o al desarrollo empresarial o industrial de Galicia. Los nuevos precios de venta serán de aplicación directa, sin necesidad de un procedimiento previo de adjudicación, a los terrenos que sean objeto de las referidas bonificaciones.

Artículo 14. *Permuta*

1. La persona titular de la Dirección General del IGVS podrá acordar la permuta de terrenos en función de las necesidades específicas del organismo cuando, por razones debidamente justificadas en el expediente, resulte conveniente para el interés público y la diferencia de valor entre los bienes o derechos que se trate de permutar, según tasación, no fuera superior al 50 % de los que lo tengan mayor. Si la diferencia fuera mayor, el expediente se tramitará como adquisición o enajenación, según el caso, con pago de parte del precio en especie.

2. La diferencia de valor entre los bienes a permutar puede ser pagada en metálico o mediante la entrega de otros bienes o derechos de naturaleza distinta.

Artículo 15. *Cesión gratuita*

La persona titular de la Dirección General del IGVS podrá realizar una cesión gratuita del suelo empresarial a favor de entidades públicas que tengan como finalidad el estable-



cimiento de servicios públicos y la creación de dotaciones y equipamientos públicos, previa autorización del Consello de la Xunta de Galicia.

Artículo 16. *Formalización de las adjudicaciones*

Las adjudicaciones se realizarán mediante resolución administrativa de la persona titular de la Dirección General del IGVS y se formalizarán en escritura pública, previo pago del precio o, en su caso, tras la constitución de la garantía del pago aplazado.

Artículo 17. *Otras formas de explotación*

Los negocios jurídicos patrimoniales que se puedan establecer sobre los terrenos o el suelo empresarial del IGVS, distintos de los regulados en los artículos anteriores, se acordarán por resolución de la persona titular de la Dirección General del organismo y se registrarán por lo establecido en los correspondientes pliegos de cláusulas.

Artículo 18. *Deberes de la persona adjudicataria*

Los deberes de la persona adjudicataria serán establecidas en el correspondiente pliego de cláusulas generales o, en su caso, en la resolución de adjudicación dictada por la persona titular de la Dirección General del IGVS y tendrán en cuenta las características de cada actuación y la normativa que le sea de aplicación.

Sección 2ª. *Pago*

Artículo 19. *Pago*

El pago se realizará en los plazos y condiciones establecidos en los pliegos o en la resolución de adjudicación dictada por la persona titular de la Dirección General del IGVS.

Artículo 20. *Flexibilización de los medios de pago del suelo público*

1. El IGVS podrá acordar con promotores públicos o privados fórmulas de pago del suelo alternativas al pago anticipado, tales como aplazamientos de pago, permuta de suelo por edificación y, en general, todas aquellas fórmulas previstas por el ordenamiento jurídico vigente que permitan flexibilizar el acceso al suelo.



2. Estas fórmulas se determinarán en los correspondientes pliegos de cláusulas generales, en los casos de concurso, o subasta y por resolución de la persona titular de la Dirección General del IGVS, en el caso de adjudicación directa.

Disposición adicional primera. *Actuaciones excluidas del ámbito de aplicación del decreto*

Se exceptúan de la aplicación del presente decreto aquellas actuaciones en las que el IGVS no sea el único promotor.

Disposición adicional segunda. *Fincas rústicas que queden como restos sobrantes o excluidas del parque empresarial*

1. Si una vez ejecutado el parque empresarial resultaran fincas rústicas sobrantes que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable y no sean susceptibles de prestar una utilidad para los fines del IGVS, así como de resultar fincas excluidas del parque empresarial por cualquiera motivo, podrán adjudicarse directamente a las personas propietarias lindantes. En el supuesto de que haya varias personas lindantes interesadas en la adquisición de estas fincas, se adjudicarán la quien haga la oferta económica más ventajosa.

2. En el supuesto de que no existan personas vecinas, se procederá a su adjudicación a través de concurso o mediante subasta pública, pudiendo adjudicarse directamente si resultan vacantes tras la celebración del concurso o subasta.

Disposición transitoria única. *Parcelas vacantes en procedimientos de adjudicación realizados conforme a normativas anteriores*

Lo dispuesto en el presente decreto será de aplicación a las parcelas de suelo empresarial del IGVS que hayan resultado vacantes en procedimientos de adjudicación realizados conforme a normativas anteriores.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

Quedan derogadas las disposiciones contenidas en el título IV del Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS en lo que afecten al suelo empresarial, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al establecido en este decreto.



Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo normativo*

Se faculta a la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, para dictar y modificar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, veintitrés de abril de dos mil quince

Alberto Núñez Feijóo
Presidente

Ethel M^a Vázquez Mourelle
Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras

