

VI. ANUNCIOS**A) ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA****INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO**

RESOLUCIÓN do 12 de abril de 2018 pola que se acorda realizar unha oferta pública de adquisición, mediante permuta, de terreos para o desenvolvemento dos polígonos 1, 2 e 3 do solo residencial de San Paio de Navia.

Antecedentes de feito:

Primeiro. O Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS) é o promotor do polígono de San Paio de Navia, que é unha actuación urbanística para a preparación de solo residencial destinada a vivenda protexida en terreos da parroquia de Navia, na cidade de Vigo.

O pasado 25 de xaneiro de 2018, o Concello de Vigo aprobou inicialmente a modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia que, na actualidade, está en tramitación, para a súa aprobación definitiva. Nesta modificación, as antigas etapas 3ª (fase B), 4ª, 5ª e 6ª do plan parcial vixente pasan a denominarse polígonos 1, 2 e 3.

Segundo. Mediante Resolución do director xeral do IGVS do 17 de xuño de 2016 (DOG núm. 123, do 30 de xuño) realizouse unha oferta pública de adquisición de terreos, mediante compra, para o desenvolvemento das antigas etapas 3ª (fase B), 4ª, 5ª e 6ª do solo residencial de San Paio de Navia. Para garantir o principio de seguridade xurídica, o IGVS aplicou nesa oferta o prezo que para a expropiación figuraba na Resolución do 15 de novembro de 2007 (modificada polas resolucións do 7 de xaneiro e do 23 de abril de 2008), ao tempo que deixou sen efecto os criterios para seguir, para o suposto de que se iniciase un expediente expropiatorio. Pola súa vez, a citada resolución indicaba que, con posterioridade á dita oferta pública, o IGVS tiña previsto realizar outra oferta pública de adquisición, mediante permuta, dos terreos situados no ámbito.

De conformidade co anterior e co obxecto de seguir impulsando a citada actuación urbanística, o IGVS acorda facer unha nova oferta pública de adquisición, neste caso, mediante permuta, dos terreos incluídos nos polígonos 1, 2 e 3 da modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia. En contrapartida, o IGVS ofrece un dereito de edificabilidade sobre parcelas que resulten da súa urbanización. Debe terse en conta, ademais, que a citada oferta se realiza sen prexuízo do disposto no planeamento urba-



nístico, respecto ao sistema previsto para a adquisición de solo nesta actuación, que non é outro que o expropiatorio.

Os prazos nos cales o IGVS ten previsto executar a urbanización de cada un dos polígonos da modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia serán os que se recollen na súa aprobación definitiva, incrementados en 15 meses. Os citados prazos computaranse desde a entrada en vigor do dito plan.

Consideracións legais:

Primeira. O artigo 4, alínea f) da Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do IGVS, establece como funcións propias dos organismos, entre outras, a adquisición de solo por calquera título, mesmo por expropiación forzosa, dos terreos destinados á formación de reservas de solo, preparación de soares, dotacións, equipamento, fomento da vivenda ou calquera outra finalidade análoga de carácter urbanístico, así como para construír reservas de terreos para o desenvolvemento e xestión da política de vivenda.

Segunda. O Decreto 253/2007, do 13 de decembro, de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo IGVS, sinala no artigo 74.3, respecto da adquisición a título oneroso, que se entenderá incluída no procedemento de adquisición directa a oferta pública de adquisición que lles efectúa o Instituto aos propietarios incluídos no ámbito territorial determinado pola planificación promovida polo citado organismo.

Terceira. A persoa titular da Dirección Xeral do IGVS é o órgano competente para asinar a presente resolución, en virtude das competencias conferidas polo artigo 12.2.k) do Decreto 97/2014, do 24 de xullo, polo que se establece a estrutura orgánica do IGVS.

De conformidade con todo o indicado,

ACÓRDASE:

Realizar unha oferta pública de adquisición, mediante permuta, de terreos incluídos nos polígonos 1, 2 e 3, conforme a aprobación inicial da modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia, a cambio de edificabilidade que se materializará nas parcelas e/ou rureiros indicados nos anexos I, II e III.

A citada oferta quedará sen efecto se por calquera causa non se aproba definitivamente a modificación segunda do plan parcial no prazo de 12 meses, contados desde a notificación das resolucións administrativas de aceptación de cada unha das permutas. Así mes-



mo, a eficacia de cada unha delas estará condicionada a que a/as parcela/s de resultado e/ ou rueiro/s en que se concrete a dita permuta non vexan alteradas as súas características, respecto ás recollidas na aprobación inicial, que imposibilite a súa materialización. Non obstante, aínda nestes casos, poderá validarse a permuta se así o acordan as partes.

Aprobada definitivamente a citada modificación, a adquisición por parte do IGVS do pleno dominio das parcelas de orixe terá lugar coa elevación a público das citadas resolucións.

Para os efectos da presente resolución, entenderase por:

– Parcela de orixe: parcela que pode ser obxecto de permuta; deberá reunir os requisitos especificados no punto I).

– Parcela de resultado: parcela que resulte da urbanización que se realizará nos polígonos 1, 2 e 3, conforme a modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia. Será na que se materializará a edificabilidade obxecto de permuta.

– Tipoloxía edificatoria: características da edificación que se poderá construír en cada unha das parcelas de resultado, en función da súa ordenanza de aplicación. Para os efectos da presente resolución, deberase ter en conta as seguintes tipoloxías edificatorias:

• Tipoloxía 4P: correspondente ás parcelas cuxa ordenanza de aplicación é a 4P, de uso característico residencial en edificio colectivo.

• Tipoloxía 7P: correspondente ás parcelas cuxa ordenanza de aplicación é a 7P, de uso característico residencial en edificio colectivo ou en vivenda unifamiliar.

• Tipoloxía 9P: correspondente ás parcelas cuxa ordenanza de aplicación é a 9P, de uso característico residencial en vivenda unifamiliar.

• Tipoloxía 11P: correspondente ás parcelas cuxa ordenanza de aplicación é a 11P, de uso característico terciario (parcelas de resultado S2 e M-VIB-11).

A presente oferta está suxeita ao cumprimento dos seguintes requisitos e criterios:

I) Requisitos das parcelas de orixe.

As parcelas de orixe deberán cumprir os seguintes requisitos:

– Deberán estar situadas na súa totalidade dentro do ámbito delimitado polos polígonos 1, 2 e 3 da modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia.



– Deberán terse adquirido antes do 30 de xuño de 2016, data de publicación da Resolución do director xeral do IGVS, do 17 de xuño de 2016, na cal se realizou a oferta pública de adquisición de terreos, mediante compra, para o desenvolvemento das antigas etapas 3ª (fase B), 4ª, 5ª e 6ª do solo residencial de San Paio de Navia; non obstante, non se terá en conta este requisito nos supostos en que a adquisición da parcela proveña dun falecemento acontecido con posteridade á indicada data.

Así mesmo, nos supostos de achegas de activos a favor de entidades ou sociedades pertencentes exclusivamente a propietarios de parcelas de orixe, así como no caso de redución ou repartición do seu capital social, con entrega de parcelas aos seus membros, a adquisición da parcela poderá ser posterior á indicada data, sempre e cando os títulos dos activos achegados, reducidos ou repartidos fosen adquiridos con anterioridade ao 30 de xuño de 2016.

– Deberán estar libres de cargas, gravames e dereitos reais que poidan supor un obstáculo económico, xurídico e/ou técnico para o desenvolvemento do plan parcial.

– Deberán ser completas, de modo que constitúan un corpo certo. En consecuencia, quedará excluída da oferta a permuta de partes proindivisas de parcelas de orixe.

II) Valoración da permuta.

– Para os efectos da permuta, a valoración das parcelas de orixe irá referida exclusivamente á súa superficie, de modo que non se terán en conta os bens e/ou dereitos de calquera natureza que poidan existir sobre elas.

1. A superficie das parcelas de orixe determinarase de acordo cos seguintes criterios:

a) Parcelas non inscritas no Rexistro da Propiedade: nestes casos, terase en conta a superficie que figure na certificación descritiva e gráfica actualizada, expedida pola Dirección Xeral do Catastro. A propiedade deberá estar acreditada necesariamente mediante título público e a valoración realizarase atendendo á superficie recollida na certificación catastral actualizada.

No supostos de que non exista concordancia entre a superficie reflectida na certificación catastral e a recollida no título de adquisición do propoñente, non se admitirá, para os efectos de presente oferta, as parcelas cunha diferenza de superficie sexa superior ao 10 %.

b) Parcelas inscritas no Rexistro da Propiedade: nestes casos, terase en conta a superficie que figure na certificación descritiva e gráfica expedida pola Dirección Xeral do Cata-



tro, sempre e cando exista coincidencia plena coa certificación de dominio do Rexistro da Propiedade ou cando a diferenza de cabida sexa igual ou inferior ao 10 %.

Se a diferenza excedese o 10 %, a persoa interesada deberá acudir, con carácter previo á presentación da proposta de permuta, ao correspondente procedemento de rectificación de cabida, conforme o previsto na lexislación hipotecaria. A resolución do procedemento será condición necesaria para a formalización da permuta en escritura pública. A superficie que se terá en conta, para os efectos de valoración, será a que resulte do procedemento de rectificación.

2. Cada metro cadrado de parcela de orixe permutarase por 0,57 metros cadrados de edificabilidade, agás que esta se materialice nas parcelas de resultado de tipoloxía 9P ou nas parcelas S2 e M-VIB-11, caso en que se permutará por 0,60, 0,23 e 0,25 metros cadrados de edificabilidade, respectivamente.

Cando por aplicación das determinacións da presente resolución existan diferenzas entre a edificabilidade que se vai recibir como consecuencia da permuta e a que lle correspondería por aplicación dos coeficientes indicados, aplicaranse os seguintes criterios:

a) No caso en que a edificabilidade que vai recibir a persoa interesada supere á que lle correspondería, en función da superficie da/das parcela/s de orixe recollida na proposta, deberá aboarlle ao IGVS a cantidade que resulte de multiplicar os metros cadrados de edificabilidade non computada polo seguinte importe, segundo a tipoloxía das parcelas de resultado:

- 186,59 euros por cada metro cadrado edificable, en parcelas de tipoloxía 9P.
- 480,30 euros por cada metro cadrado edificable, na parcela S2.
- 451,07 euros por cada metro cadrado edificable, na parcela M-VIB-11.
- 196,35 euros por cada metro cadrado edificable, no resto dos casos.

b) No caso en que a edificabilidade que vai recibir a persoa interesada sexa inferior á que lle correspondería, en función da superficie da/das parcela/s de orixe recollida na proposta, o IGVS aboalle a cantidade que resulte de multiplicar os metros cadrados de superficie da/das parcela/s de orixe non materializable en edificabilidade por 100 euros.

Os importes resultantes dos excesos ou defectos serán aboados por quen corresponda, no momento da formalización en escritura pública do acordo de permuta.



III) Requisitos das propostas de permuta.

As persoas interesadas nesta oferta deberán presentar un escrito dirixido a Área Provincial do IGVS en Pontevedra, sita na rúa Alcalde Hevia, nº 7; non obstante, tamén poderá presentarse en calquera dos lugares establecidos no artigo 16.4 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas. No citado escrito deberán figurar os datos persoais da persoa interesada na oferta, así como aqueles outros que permitan identificar a/as parcela/s de orixe cuxa permuta se propón, coa súa referencia catastral, superficie e polígono que se encadra, segundo a modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia e, de ser o caso, os seus datos rexistrados. As persoas que presenten as propostas de permuta aceptan as condicións e requisitos que figuran na presente resolución.

As persoas interesadas deberán ter en conta os seguintes requisitos:

– A superficie de cada proposta de permuta non poderá ser inferior a 250 metros cadrados. Para estes efectos, poderán agruparse varias parcelas, aínda que pertencen a varios propietarios, sempre que a agrupación se realice para presentar unha única proposta. Non obstante, non se admitirá a agrupación de parcelas propiedade de diferentes persoas cando a parcela de resultado que se solicite pertenza á ordenanza 9P.

– Non se poderá incluír a mesma parcela en máis dunha proposta de permuta.

– En cada proposta deberá especificarse o/os rúeiro/s ou parcela/s onde se pretende materializar a edificabilidade e, de ser o caso, a preferencia ou alternativas elixidas. Para estes efectos, deberanse ter en conta os seguintes criterios:

a) As parcelas de orixe que se van permutar por edificabilidade materializable no polígono 1 poderán estar localizadas en calquera polígono; as parcelas de orixe que se van permutar por edificabilidade materializable no polígono 2 só poderán estar localizadas nos polígonos 2 e 3; e as parcelas de orixe que se van permutar por edificabilidade materializable no polígono 3 só poderán estar localizadas no dito polígono, agás que a proposta de permuta sexa referida á parcela S2 ou á parcela M-VIB-11 do polígono 3; neste último caso, as parcelas de orixe poden estar localizadas en calquera dos tres polígonos e as propostas de permuta só poderán referirse á parcela S2 ou á parcela M-VIB-11, non a ambas.

b) Con independencia do número de propostas que presente unha mesma persoa, esta só poderá solicitar unha parcela de resultado da ordenanza 9P. Non obstante, poderanse solici-



tar máis parcelas desta tipoloxía, ata un máximo de tres, por cada descendente directo que teña, sempre e cando acredite que estes están inscritos no Rexistro de Demandantes de Venda Protexida da Comunidade Autónoma de Galicia na data de presentación da proposta.

c) Poderán presentarse propostas para adquirir a totalidade da edificabilidade dun rueiro especificado no anexo II, sempre que a edificabilidade que lle corresponda á/ás persoa/s interesada/s sexa igual ou maior ao 80 % da edificabilidade dese rueiro e se comprometan a adquirir ao IGVS a edificabilidade restante, segundo a valoración indicada no punto II. Nestes casos, unha mesma proposta poderá referirse á permuta de edificabilidade en rueiros alternativos, ordenadas segundo a orde de preferencia, de xeito que, de non resultar adxudicatario do rueiro elixido en primeiro lugar, poderase permutar as parcelas de orixe por edificabilidade na seguinte ou seguintes rueiros relacionados na proposta. As propostas alternativas deberán axustar a relación das parcelas de orixe que se van permutar, para efectos de equiparar a edificabilidade que lles corresponda co do rueiro proposto como alternativo.

– O escrito deberá presentarse no prazo de dous meses, contados desde a publicación da presente resolución no *Diario Oficial de Galicia*, e deberá ir acompañado da seguinte documentación:

a) Copia do documento nacional de identidade ou, se é o caso, número de identificación de estranxeiro, cando o propietario sexa unha persoa física. Se se trata de persoa xurídica, deberá presentar copia do código de identificación fiscal, unha copia da escritura de constitución e, se é o caso, de modificación, inscritas no rexistro público correspondente, así como unha copia dos documentos identificativos da persoa habilitada para actuar no seu nome.

Cando a propiedade da/das parcela/s de orixe recaia en máis dunha persoa física e/ou xurídica, deberanse achegar os documentos acreditativos da identidade de todos os propietarios, a cota de participación de cada un deles, un compromiso de permuta da totalidade das parcelas, así como un poder en que se designe a persoa que os represente, para os efectos da permuta, ante o IGVS.

b) Copia auténtica do documento público xustificativo da titularidade da/das parcela/s de orixe.

c) Certificación rexistral actualizada de cada unha das parcelas de orixe que se van permutar. No caso de que non estea inscrita, presentarase certificación negativa do Rexistro da Propiedade.



d) Declaración responsable da persoa propietaria de que non existen cargas, gravames nin dereitos reais sobre a parcela ou parcelas de orixe. No caso de existir, deberanse describir, para os efectos de que o IGVS determine se representan ou non un obstáculo económico, xurídico ou técnico para o desenvolvemento do Plan parcial de San Paio de Navia.

e) Certificación actualizada descritiva e gráfica da Dirección Xeral do Catastro de cada unha das parcelas de orixe. Para estes efectos, non se admitirán permutas sobre parcelas nas cales existan solicitudes de cambio de datos catastrais ou recursos interpostos ante a Dirección Xeral do Catastro que no estean resoltos definitivamente polo catastro no momento da formalización da permuta en escritura pública.

f) Certificación acreditativa de estar ao día no pagamento do imposto de bens inmobles e de calquera outro tributo ao cal estea suxeito a parcela.

g) Para o caso de que o titular da/das parcela/s de orixe solicite parcelas de resultado na ordenanza 9P para os seus descendentes directos, documentación acreditativa da dita relación de parentesco, así como o compromiso de que as vivendas que se vaian construír sexan destinadas a vivenda protexida.

As copias auténticas dos documentos gozarán da mesma validez e eficacia que os seus orixinais. Terá a consideración de copia auténtica a realizada polos órganos competentes das administracións públicas nas cales quede garantida a identidade do órgano que realizou a copia e o seu contido.

As certificacións deberán ser expedidas cunha antelación non superior a 60 días, en relación coa data de presentación da proposta, e deberán vir acompañadas dunha declaración responsable das persoas titulares dos inmobles de que as ditas circunstancias físicas, rexistras e catastrais non variaron.

– No caso de que o escrito e/ou a documentación presentada non se axuste ás exixencias desta resolución, concederase un prazo de 10 días hábiles para que se emenden as deficiencias ou se presenten os documentos preceptivos. Transcorrido o dito prazo sen emendar ou presentar os documentos requiridos, entenderase que se rexeita a presente oferta, logo de resolución da persoa titular da Dirección Xeral do GVS. Non obstante, entenderase rexeitada a oferta, sen necesidade de requirimento previo, cando a proposta presentada non cumpre as condicións exixidas nesta oferta, sen prexuízo de que se dite a correspondente resolución de non aceptación.



– O IGVS comprobará, en todo caso, a documentación presentada, e reservará para si a posibilidade de rexeitar a permuta do solo no caso de que non se acredite fidedignamente a titularidade dos bens ou a súa realidade física e/ou xurídica.

IV) Criterios de adxudicación.

Establécense os seguintes criterios para a adxudicación:

a) Para parcelas de resultado da ordenanza 9P (anexo I):

En cada polígono adxudicaranse en primeiro lugar as parcelas de resultado correspondentes ás propostas de permuta que cumpran coa condición de que, como mínimo, o 80 % do conxunto da superficie das parcelas de orixe estea dentro do dito polígono. De seguido, adxudicaranse o resto das parcelas.

A asignación das parcelas realizarase segundo a orde de preferencia indicada na proposta. En caso de coincidir varias propostas nunha mesma parcela, terán preferencia, en primeiro lugar, as propostas formuladas por propietarios que quedaron fóra do ámbito do plan parcial e sexan estremeiras coas parcelas solicitadas; en segundo lugar, as propostas de permuta que se materializarán en tres parcelas; en terceiro lugar, as propostas de permuta que se materializarán en dúas parcelas; finalmente, as propostas de permuta que se materializarán nunha parcela. En caso de seguir a coincidencia nas parcelas, serán asignadas por sorteo, seguindo a orde establecida no citado anexo.

Por petición das persoas interesadas, os excesos de edificabilidade poderán compensarse en parcelas de tipoloxía 7P ou 4P, situadas no mesmo polígono, ou ben ser aboados polo IGVS, conforme a valoración indicada no punto II, ata un 50 % do valor da edificabilidade da parcela de orixe, e o restante exceso compensarase en parcelas de tipoloxía 7P ou 4P. Nun e noutro caso, a asignación de parcelas de tipoloxía 7P ou 4P será realizada polo IGVS.

b) Para parcelas de resultado de ordenanza 7P e 4P (anexo II):

As parcelas de resultado que constitúan un rueiro completo adxudicarase en proindiviso entre os permutantes aos cales se lles asigne a edificabilidade nese rueiro e, se é o caso, entre eles e o IGVS.

Agás no caso das ofertas en que se solicite a totalidade da edificabilidade das parcelas que constitúen un rueiro completo, o IGVS reserva para si, como mínimo, o 20 % da edifi-



cabibilidade de cada rueiro. Porén, poderá reducirse a dita porcentaxe para axustar a edificabilidade que lles corresponde ás parcelas de orixe coa realmente materializable no rueiro.

A asignación dos rueiros onde se materializará a edificabilidade realizarase do seguinte xeito:

– En cada polígono adxudicaranse primeiro os rueiros completos solicitados nas propostas que esgoten a edificabilidade do rueiro, sempre que a edificabilidade restante abonde para asignar a edificabilidade que lle correspondería ao resto das propostas de permuta nas cales máis do 80 % do conxunto da superficie das parcelas de orixe estean dentro dese polígono.

No caso de que máis dunha proposta solicite a permuta pola totalidade do mesmo rueiro, terá preferencia a proposta que achegue máis superficie de parcelas de orixe dentro do polígono e, no caso de igualdade, a que achegue máis superficie.

– A continuación, irase adxudicando en proindiviso o 80 % da edificabilidade correspondente aos rueiros, segundo a orde indicada no anexo II, asignando a edificabilidade, primeiro, ás propostas de permuta que cumpran a condición de que máis do 80 % do conxunto da superficie das parcelas de orixe estea dentro do polígono, empezando por aquelas ás que lles corresponda máis edificabilidade. Acto seguido, asignarase, deste mesmo xeito, a edificabilidade correspondente ao resto das propostas, ata esgotar a edificabilidade reservada no polígono correspondente para cada tipoloxía edificatoria de aplicación.

Para axustar a edificabilidade asignada o máis posible ao 80 % da edificabilidade do bloque, o IGVS poderá modificar a orde de asignación establecida anteriormente, rematando a asignación da edificabilidade dun rueiro coas propostas ás cales lles correspondería unha edificabilidade o máis próxima posible á edificabilidade pendente de asignación no bloque.

O alleamento das parcelas adxudicadas en proindiviso co IGVS serán licitadas por este organismo mediante concurso público, que garantirá a publicidade e concorrencia dos licitadores; poderanse establecer, como criterios para valorar para a adxudicación, entre outros, a calidade arquitectónica da oferta, o seu interese social e os criterios de sustentabilidade e eficiencia enerxética da promoción. O prezo de venda das parcelas será determinado no momento da licitación, en virtude do recollido no artigo 82 do Decreto 253/2007 ou na normativa que o substitúa.



No caso de que o concurso de alleamento quede deserto, o IGVS poderá volver a licitar o alleamento da parcela, reducindo o seu prezo de venda nun 10 %, e así sucesivamente, ata que sexan adxudicadas; non obstante, os propietarios agrupados, que representen polo menos a propiedade do 50 % da edificabilidade, poderán adquirir, nas mesmas condicións do concurso que foi declarado deserto, o resto da edificabilidade ao IGVS e aos demais propietarios. Estes últimos poderán optar por integrarse na agrupación ou vender a edificabilidade. No caso de venda, o prezo deberá ser o que resulte do citado concurso.

De ser o caso, o importe da venda será repartido entre todos os propietarios da parcela, segundo a súa porcentaxe de participación na propiedade.

c) Para parcelas de resultado de ordenanza 11P, de uso terciario, parcelas S2 E M-VIB-11 (anexo III):

A adxudicación de edificabilidade sobre as parcelas de resultado realizarase en proindiviso co IGVS, correspondéndolle a cada propietario unha porcentaxe equivalente á edificabilidade permutada.

O IGVS reservará para si unha porcentaxe de propiedade do 20 %.

Adxudicaranse primeiro as propostas de permuta que cumpran a condición de que como mínimo o 80 % do conxunto da superficie das parcelas de orixe estean no polígono 3, empezando polas que acheguen maior superficie de parcelas de orixe. A continuación, adxudicaranse o resto das propostas, comezando polas que lles corresponda maior edificabilidade, ata esgotar o 80 % da edificabilidade correspondente á parcela de resultado.

O IGVS poderá acordar reducir a porcentaxe do 20 % que reserva para si, co obxecto de axustar a edificabilidade das propostas admitidas á que lle correspondería, en función da superficie das parcelas de orixe achegadas.

O alleamento da parcela ou parcelas de resultado serán licitadas polo IGVS mediante concurso público, que garantirá a publicidade e concorrencia dos licitadores e terá como criterio de adxudicación a oferta economicamente máis vantaxosa. O prezo de partida virá determinado polo valor de taxación realizado por un taxador ou empresa de taxación recoñecido polo Banco de España.

No suposto de que o concurso de alleamento quede deserto, seguirase o procedemento establecido para estes casos na letra b) deste punto.



V) Prazos de entrega do dereito de edificabilidade sobre as parcelas de resultado.

O IGVS comprométese a entregar o dereito de edificabilidade sobre as parcelas de resultado dentro dos prazos establecidos para a execución da urbanización de cada un dos polígonos previstos na modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia, unha vez que este estea aprobado definitivamente, incrementados en 15 meses. Os citados prazos computaranse desde a entrada en vigor de dito plan.

VI) obrigas das persoas permutantes:

Ademais das especificadas nesta resolución, as persoas permutantes terán as seguintes obrigas:

– Deberán comparecer ante o notario que lle comunique o IGVS para formalizar en escritura pública a permuta, unha vez aprobada a modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia. Así mesmo, deberán comparecer ante notario para formalizar a escritura pública de execución da permuta.

– Deberán solicitar a licenza de edificación no prazo de dun ano, contador desde a data de materialización da permuta, así como axustar as vivendas que se constrúan aos réximes de protección autonómica.

– Deberán solicitar a correspondente cualificación como vivenda de promoción autonómica.

– Deberán iniciar a construción no prazo de seis meses, contado desde a obtención da licenza municipal e, en todo caso, respectar os prazos para edificar establecidos na lexislación urbanística.

– Deberán realizar ao seu cargo a urbanización interior das parcelas, de conformidade coas condicións exixidas no planeamento.

– Deberán finalizar a construción nos prazos establecidos nas licenzas que se outorguen e, en todo caso, no prazo máximo de tres anos, contados desde a obtención da licenza municipal.

– Para o caso de que, formalizada a escritura pública de permuta, queiran transmitir o seu dereito de edificabilidade, deberán solicitar ao IGVS a correspondente autorización, así como comunicar, se é o caso, a efectividade da dita transmisión. Para o suposto de



que a dita transmisión se realice en parcelas 9P, o IGVS verificará o cumprimento dos requisitos establecidos na normativa reguladora de vivendas protexidas e que o importe da transmisión non supere o resultado de aplicar, sobre o prezo máximo de venda de vivenda de protección autonómica de réxime concertado, a porcentaxe establecida no artigo 82 do Decreto 253/2007, do 13 de decembro, de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo IGVS, ou na normativa que a substitúa, relativa ao valor de repercusión do solo destinada a vivenda protexida.

– Para o caso de que, ben por cambios na normativa de aplicación, ben por cambios das súas circunstancias persoais que determinen a imposibilidade de ser autopromotores, os descendentes directos das persoas adxudicatarias de dereito de edificabilidade sobre parcelas de resultado da ordenanza 9P deberán solicitar ao IGVS a correspondente autorización, no suposto de que queiran promover vivendas protexidas.

– Para o caso de que sexan adxudicatarios de dereito de edificabilidade sobre parcelas de resultado da ordenanza 7P e/ou 4P, deberán destinalas á construción de vivendas protexidas promovidas por unha cooperativa de vivendas, polos propios adquirentes ou por calquera outro promotor que as destine á venda ou alugueiro.

Para o caso de incumprimento das anteriores obrigas ou de calquera outra que se establece na presente resolución, o IGVS terá dereito á resolución do contrato. Nestes casos, o citado organismo aboará 100 euros por metro cadrado da parcela de orixe, coa liquidación correspondente, para o caso de que con anterioridade se realizara algún pagamento en metálico.

VII) Formalización da permuta.

A persoa titular da Dirección Xeral do IGVS ditará unha resolución administrativa respecto de cada unha das propostas presentadas. De aceptar a proposta de permuta, a resolución indicará os datos relativos á permuta, así como as condicións, os dereitos e as obrigas a que quedarán sometidas as persoas permutantes. A eficacia da citada resolución estará condicionada á aprobación definitiva da modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia. No caso de non producirse a dita aprobación no prazo previsto nesta resolución, a resolución de aceptación de permuta quedará sen efecto e o IGVS quedará exento de calquera responsabilidade coas persoas permutantes.

A formalización en escritura pública do acordo de permuta terá lugar unha vez aprobada definitivamente a modificación segunda do Plan parcial de San Paio de Navia. A determi-



nación do notario ante o cal se realizará a dita formalización farase de conformidade co artigo 127 do Decreto do 2 de xuño de 1944, polo que se aproba con carácter definitivo o Regulamento da organización e réxime do notariado. Na citada escritura pública constarán as obrigas que resulten desta resolución.

A materialización e concreción da edificabilidade da permuta nos rueiros e/ou nas parcelas de resultado farase efectiva nunha escritura pública posterior, de execución da permuta, unha vez inscritas as ditas parcelas, e a partir do remate das obras de urbanización do polígono onde estean localizadas. Nesta escritura faranse constar as condicións e requisitos establecidos na escritura de constitución de permuta. De non poderse realizar a formalización da citada escritura pública nos prazos previstos nesta resolución, os permutantes terán dereito a solicitar a resolución da permuta. Nestes casos, o importe que devolverá o IGVS determinarase a razón de 100 euros por metro cadrado de solo achegado na permuta. Este importe verase incrementado, en concepto de taxa de actualización, nun 12 %, coa liquidación correspondente, para o caso de que con anterioridade se realizase algún pagamento en metálico.

Os honorarios notariais e rexistras derivados das escrituras de permuta serán por conta do IGVS. Porén, os honorarios notariais e rexistras derivados das escrituras de execución de permuta serán por conta das persoas adquirentes da edificabilidade. Os demais gastos e impostos que se orixinen como consecuencia da permuta, aboaranse conforme o disposto na lexislación vixente.

Para facer fronte aos posibles gastos que poidan xurdir nesta oferta, determinarase un importe de 2.000.000 euros, na anualidade de 2018, e 70.000 euros, na anualidade de 2019, que serán con cargo á aplicación orzamentaria 08.80.451B.607.0, proxecto 2017 00005, do estado de gastos dos orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia. Non obstante, as citadas contías poderán ser ampliadas ou minoradas, mediante resolución da persoa titular da Dirección Xeral do IGVS, en virtude das resolucións administrativas ditadas conforme a esta oferta.

VIII) Anexos.

Nos anexos figuran as parcelas de resultado e/ou rueiros nos cales se pode materializar o dereito de edificabilidade que se oferta na presente resolución. Os planos da súa situación poderán consultarse na páxina web do IGVS: <http://igvs.xunta.gal>.

Santiago de Compostela, 12 de abril de 2018

Heriberto García Porto
Director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo



ANEXO I
Parcelas de ordenanza 9P

Polígono 1

Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Coef. edif. (m ² /solo. edif)	Edif. máx. (m ²)
Fase A (etapa IV-A)	M-IVA-11	50	9P-2º	185,84	II	0,85	157,96
		51	9P-2º	180,70	II	0,85	153,60
		52	9P-2º	180,32	II	0,85	153,27
		53	9P-2º	182,78	II	0,85	155,36
		54	9P-1º	302,96	II	0,80	242,37
		55	9P-1º	311,90	II	0,80	249,52
		56	9P-1º	395,94	II	0,80	316,75
		57	9P-1º	415,85	II	0,80	332,68
		58	9P-2º	185,81	II	0,85	157,94
		59	9P-2º	199,84	II	0,85	169,86
		60	9P-2º	188,58	II	0,85	160,29
		61	9P-2º	180,02	II	0,85	153,02
		62	9P-2º	182,41	II	0,85	155,05
		63	9P-2º	197,32	II	0,85	167,72
		M-IVA-12	64	9P-2º	180,24	II	0,85
	65		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	66		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	67		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	68		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	69		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	70		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	71		9P-2º	180,24	II	0,85	153,20
	72		9P-2º	180,24	II	0,85	153,20
	73		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	74		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	75		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	76		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	77		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	78	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
79	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20		



Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Cof. edif. (m ² /solo. edif)	Edif. máx. (m ²)
Fase B (etapa IV-B)	M-IVB-17	90	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20
		91	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		92	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		93	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		94	9P-2º	259,59	II	0,85	220,65
		95	9P-2º	282,38	II	0,85	240,02
		96	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		97	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		98	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		99	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
	M-IVB-26	132	9P-2º	180,46	II	0,85	153,39
		133	9P-2º	185,84	II	0,85	157,96
		134	9P-1º	301,47	II	0,80	241,18
	M-IVB-27	135	9P-2º	208,79	II	0,85	177,47
		136	9P-2º	202,17	II	0,85	171,84
		137	9P-2º	192,89	II	0,85	163,96
		138	9P-2º	191,92	II	0,85	163,13

Polígono 2

Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Cof. edif. (m ² /solo. edif)	Edif. máx. (m ²)
Fase A (etapa V)	M-V-3	14	9P-1º	383,12	I	0,80	306,50
		15	9P-1º	445,85	I	0,80	356,68
		16	9P-1º	301,35	I	0,80	241,08
		17	9P-1º	340,80	I	0,80	272,64
		18	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		19	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		20	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		21	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		22	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		23	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00
		24	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20
		25	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20



Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Cof. edif. (m ² /solo. edif)	Edif. máx. (m ²)	
Fase B (etapa III-B)	M-III B-2	4	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		5	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		6	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		7	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		8	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		9	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		10	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		11	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		12	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		13	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		14	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		15	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		16	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		17	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		18	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20	
		19	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20	
		M-III B-9	44	9P-1º	395,84	II	0,70	277,09
			45	9P-1º	359,03	II	0,70	251,32
	46		9P-1º	348,67	II	0,70	244,07	
	47		9P-1º	333,07	II	0,70	233,15	
	48		9P-1º	300,11	II	0,70	210,08	
	M-III B-10	49	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20	
		50	9P-2º	180,24	II	0,85	153,20	
		51	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		52	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		53	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		54	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		55	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		56	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		57	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		58	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
		59	9P-2º	180,00	II	0,85	153,00	
60		9P-2º	180,00	II	0,85	153,00		
61		9P-2º	180,24	II	0,85	153,20		
62		9P-2º	180,24	II	0,85	153,20		



ANEXO II
Parcelas de ordenanza 7P e 4P

Polígono 1

Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	(*)	Edif. máx. (m ²)	
Fase A (etapa IV-A)	M-IVA-13	80-85	7P	1.105,00	III	PB	757,00	
						P1	757,00	
						P2	757,00	
	M-IVA-15	86-89	7P	721,00	III	PB	483,00	
						P1	483,00	
						P2	483,00	
	M-IVA-6			4P	1.229,00	IV	PB	732,00
							P1	1.044,00
							P2	1.044,00
							P3	1.044,00
							CV	251,00
							PA	814,00
	M-IVA-14			4P	1.167,00	IV	PB	692,00
							P1	958,00
							P2	958,00
							P3	958,00
							CV	211,00
							PA	747,00
	M-IVA-16			4P	1.407,00	IV	PB	851,00
							P1	1.171,00
							P2	1.171,00
P3							1.171,00	
CV							253,00	
PA							913,00	

CVE-DOG: 6ce8gbh6-uhv5-xkn2-vtp6-i0ccunu6qx34



Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	(*)	Edif. máx. (m ²)	
Fase B (etapa IV-B)	M-IVB-17	100-103	7P	720,00	III	PB	469,00	
						P1	469,00	
						P2	469,00	
		104-107	7P	751,00	III	PB	510,00	
						P1	510,00	
						P2	510,00	
		108-111	7P	720,00	III	PB	468,00	
						P1	468,00	
						P2	468,00	
	M-IVB-23	125-127	7P	1.081,00	III	PB	571,00	
						P1	571,00	
						P2	571,00	
	M-IVB-24	128-131	7P	723,00	III	PB	470,00	
						P1	470,00	
						P2	470,00	
	M-IVB-28	139-142	7P	858,00	III	PB	567,00	
						P1	567,00	
						P2	567,00	
	M-IVB-18			4P	1.290,00	IV	PB	771,00
							P1	1.057,00
							P2	1.057,00
							P3	1.057,00
							CV	370,00
							PA	824,00
	M-IVB-25			4P	1.308,00	V	PB	781,00
							P1	1.062,00
							P2	1.062,00
							P3	1.062,00
							P4	1.062,00
							CV	647,00
	M-IVB-29			4P	1.603,00	III	PB	527,00
							P1	709,00
							P2	709,00
							CV	116,00
							PA	553,00
	M-IVB-30			4P	1.427,00	III	PB	446,00
							P1	607,00
							P2	607,00
							CV	105,00
							PA	473,00



Polígono 2

Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	(*)	Edif. máx. (m ²)	
Fase A (etapa V)	M-V-4		4P	1.432,00	IV	PB	899,00	
						P1	1.174,00	
						P2	1.174,00	
						P3	1.174,00	
						CV	436,00	
						PA	916,00	
Fase B (etapa III-B)	M-III-B-3	20-25	7P	1.080,00	III	PB	739,00	
						P1	739,00	
						P2	739,00	
	M-III-B-11	63-68	7P	1.080,00	III	PB	739,00	
						P1	739,00	
						P2	739,00	
	M-III-B-15	76-79	7P	853,00	III	PB	580,00	
						P1	580,00	
						P2	580,00	
						PA	418,00	
	M-III-B-4			4P	1.906,00	IV	PB	1.171,00
							P1	1.601,00
							P2	1.601,00
							P3	1.601,00
							CV	226,00
							PA	1.249,00
	M-III-B-12			4P	1.141,00	IV	PB	676,00
							P1	938,00
							P2	938,00
							P3	938,00
							CV	138,00
							PA	732,00
M-III-B-16			4P	665,00	IV	PB	366,00	
						P1	542,00	
						P2	542,00	
						P3	542,00	
						CV	143,00	
						PA	423,00	



Polígono 3

Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	(*)	Edif. máx. (m ²)	
Fase A (etapa VI-A)	M-VIA-7	19-24	7P	1.178,00	II	PB	771,00	
						P1	771,00	
	M-VIA-8	25-30	7P	1.083,00	II	PB	741,00	
						P1	741,00	
		31-36		1.081,00	II	PB	739,00	
					P1	739,00		
	M-VIA-6			4P	849,00	III	PB	495,00
							P1	630,00
							P2	630,00
							CV	524,00
						PA	491,00	

ANEXO III
Parcelas de ordenanza 11P (uso terciario)

Polígono 3

Etapas	Rueiro	Parcela	Ordenanza	Sup. (m ²)	Altura	Coef. edif. (m ² /solo. edif.)	Edif. máx. (m ²)
Fase B (etapa VI-B)	S2	S2	11P	16.010,00	VI	1,19	19.000,00
	M-VIB-11	M-VIB-11	11P	6.572,00	VI	0,79	5.166,00

(*)Plantas:

PB: planta baixa

P1: andar primeiro

P2: andar segundo

P3: andar terceiro

CV: corpos volados

