

MEMORIA XUSTIFICATIVA DO INICIO DE EXPEDIENTE

ING/22/0002: Oferta pública para a adquisición dun inmovible ou inmoables en Redondela para destinalos a un centro de negocios.

A Zona Franca de Vigo, na súa condición de principal axente dinamizador económico da cidade de Vigo e a súa contorna, debe implicarse no seu desenvolvemento promovendo actuacións que, dentro do seu marco competencial, favorezan a consecución dos fins que lle son propios e que se sinalan no seu Estatuto Fundacional, no artigo 5.1º *in fine*.

Mediante este expediente trátase, en primeiro lugar, de coñecer a oferta de bens inmoables que existen no Concello de Redondela e chegado o caso, sempre e cando se superen todas as fases e informes de taxación, o Comité Executivo do Consorcio eleve a correspondente proposta ao Pleno para a súa consideración en canto á adquisición, ou non, dun inmovible ou varios dos propostos.

É necesario sinalar que esta licitación, en ningún caso, supoñerá unha obriga de adquisición do ben ou bens inmoables ofertados polos licitadores para o Consorcio da Zona Franca de Vigo.

O Concello de Redondela co obxectivo de impulsar o emprendemento e o fortalecemento do tecido empresarial existente no seu termo municipal está interesado na implantación dun centro de emprendemento que dinamice o que, sen lugar a dúbidas, é un dos piares do crecemento económico sostible de calquera entorno.

O Consorcio dispón, na actualidade, de varios viveiros de empresas na provincia de Pontevedra (O Porriño, Nigrán, Baiona) e valorou a conveniencia e oportunidade de ter algún centro de negocios tanto en Vigo coma na súa área de influencia. A tal fin, encargou unha análise sobre o particular, resultando que o concello de Redondela aparece coma unha ubicación axeitada, tendo en conta que conta con boas comunicacións, tanto ferroviarias como aéreas, e é o concello coa maior poboación da área metropolitana, converténdose nunha opción preferente para a promoción dun novo centro de negocios que complete a oferta existente e axude ó desenvolvemento económico impulsando a competitividade das empresas.

Coa intención de dar o maior e mellor servizo posible á demanda de emprendedores que requiren da Administración a colaboración para obter o impulso necesario para a posta en marcha dos seus proxectos empresariais, o Concello de Redondela, coñecedor das actuacións que, neste sentido, desenvolve o Consorcio, púxose en contacto con este para poñer as bases necesarias de cara a poder desenvolver, de forma conxunta, un centro de negocios que albergue empresas dentro do seu termo municipal.

O Consorcio, dentro do límite das súas competencias, entende acertados os plantexamentos do Concello ó considerar que o emprendemento ten que ser un dos motores da recuperación económica, ó que temos que engadir o drama que está a supoñer a situación que se está a vivir co COVID-19 que esixe das Administracións Públicas respostas áxiles e facilitadoras na consecución dos obxectivos de dinamización social e económica de Vigo e a súa área de influencia.



As partes, conscientes da importancia que dita actuación ten no artellamento do sistema económico e laboral da área de influencia de Vigo, da complexidade que leva aparelada a súa xestión, dos recursos necesarios para a súa consecución, consideran necesaria a súa implicación no desenvolvemento das condicións necesarias para conseguir a implantación dun centro de negocios no termo municipal de Redondela.

Na actualidade, a Zona Franca carece de propiedades ou edificacións en Redondela que poidan cubrir as demandas expostas e, por outra parte, dispón de recursos económicos depositados en entidades bancarias que non producen, practicamente, rendementos e que polo tanto, parece que a adquisición de propiedades inmobiliarias que actualmente se atopen infrautilizadas, ou en desuso, ou que simplemente os seus propietarios desexen vender, supón realizar inversións coas que obter rendementos maiores cos que supoñen os depósitos e atender á consecución dun obxectivo estratéxico da entidade que non pode deixar de atender.

O ámbito territorial ao que fai referencia o presente documento, cando fala da ubicación onde debe/n localizarse o/s inmovle/s circunscribese ó centro de Redondela.

O fin da adquisición é destinalo/s á dotación, dun espazo adecuado no que os emprendedores, así como aqueles cuxos proxectos xa están asentados e maduros, poidan cubrir as súas necesidades de espazo nuns inmoables cuxa aparencia, tanto interior como exterior, así como o seu equipamento e prestacións sexan os adecuados para que poidan resultar competitivos en pleno século XXI.

A creación dun núcleo de actividade empresarial, profesional, económica na área metropolitana de Vigo, fará que se xeren sinerxias ao redor das cales o crecemento económico afíñase e supoña o nacemento dun polo de atracción que faga da nosa área de influencia un referente en Galicia e o Norte de Portugal.

Trátase de actuacións que axudan ao desenvolvemento e dinamización económica da súa área de influencia, en concreto, ao establecemento dun centro de negocios no centro de Redondela, no que sexa posible o encontro entre os diferentes actores sociais e económicos, non descartándose a posibilidade de establecer alianzas con outras institucións de carácter público para o seu maior e mellor aproveitamento e rendemento, o que contribuirá ao cumprimento dos principios de eficiencia, economía, eficacia e rendibilidade na xestión e explotación dos bens inmoables.

Tendo en conta o sinalado, precísase un inmovle ou inmoables coas seguintes características:

- Inmovle ou inmoables existentes: superficie mínima construída, ou posibilidade da mesma conforme á normativa urbanística, de 500 m².
- Solar (parcela urbanizada con posibilidade de licenza directa) que cumpla simultaneamente con las seguintes condicións: superficie de ocupación mínima de la parcela de 200 m² y una edificabilidad total neta mínima de 500m².

A estes efectos, unha vez que o Consorcio identifique o ben ou bens que considere axeitados no seu caso, e se considerase a viabilidade da operación, comunicará a decisión ó concello de Redondela de cara a desenvolver as accións necesarias para a formalización dun convenio interadministrativo, no que se determinarán os compromisos concretos de cada unha das partes en canto ó deseño, dimensionamento e funcionamento do centro e no que se recollerá que as obras necesarias para a súa





adequación terán a consideración de municipais, e o mantemento e xestión do mesmo será a conta do Concello, asumindo todos os gastos, incluídos os de IBI, limpeza, conservación, seguridade ou persoal, que sexan precisos para o seu funcionamento.

O obxecto do contrato é a adquisición por parte do Consorcio da Zona Franca de Vigo, chegado o caso, do pleno dominio dun inmovible ou inmovibles situados dentro dun radio de 700 metros cuxo centro sexa o edificio que alberga a sede do Concello de Redondela, libre de cargas e gravames sempre que se trate de aspectos que poidan afectar ó desenvolvemento efectivo da actividade, dereitos reais e/ou calquera outro tipo de limitacións ao dominio, coa finalidade de destinalo a un centro de negocios.

A distancia dos 700 metros de radio desde o edificio que alberga a sede do Concello de Redondela débese a que é necesario delimitar dalgún xeito a ubicación que o Consorcio entende axeitada ós fins e, por outro lado, porque delimita aproximadamente o centro da poboación de Redondela.

O orzamento máximo destinado por m² a esta adquisición sitúase nos seguintes parámetros:

- Inmovible ou inmovibles existentes: máximo de 500€/m² construído.
- Solar: máximo de 350€/m² sobre a superficie máxima edificable do solar.

O prezo máximo a pagar será o que resulte da taxación que se efectúe pola empresa taxadora que o Consorcio designe ou polos servizos do Ministerio de Hacienda y Función Pública, unha vez seleccionada a mellor oferta e que esta sexa aceptada polo licitador proposto.

O modo proposto de adxudicación é o concurso por procedemento aberto.

Por iso, **propónse**:

Que se acorde o inicio do presente expediente.

En Vigo, a la fecha de la firma digital

A directora xeral/ secretaria xeral do
Consorcio da Zona Franca de Vigo
Inés González Martínez

