

BASES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA ADQUISICIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS CON DESTINO A AUMENTO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO, INTEGRACIÓN SOCIAL Y FINALIDAD DE INTERVENCIÓN EN EL URBANISMO.

ANTECEDENTES

El derecho de la ciudadanía al acceso a una vivienda digna es uno de los derechos fundamentales consagrados constitucionalmente, y constituye una de las principales preocupaciones del gobierno municipal. Garantizar este acceso a la vivienda es una prioridad que va más allá de la defensa del mero derecho, existiendo un interés municipal en garantizar también el cumplimiento de los deberes urbanísticos con visión social.

En esta prioridad, y dentro de las líneas que esta corporación municipal quiere desarrollar en materia de vivienda, se pone en marcha un programa para la adquisición de vivienda privada, tanto de pisos como viviendas unifamiliares, con la finalidad de aumentar el patrimonio municipal y establecer su posterior destino a garantizar el acceso a una vivienda digna a través de un sistema de alquiler social, interviniendo así en el ámbito de las competencias municipales de justicia social y cuidados de los vecinos y vecinas del municipio.

Además de esta finalidad, el procedimiento para la adquisición de vivienda por parte del ayuntamiento, se materializa también en una importante preocupación en el ámbito de la regeneración y rehabilitación urbana, intentando lograr una especial protección del patrimonio urbanístico y edificatorio.

Así, se incluye la posibilidad de comprar edificios, que incluso puedan encontrarse en un estado de abandono o declarados en ruina, especialmente en zonas sensibles como es en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y la Pescadería, cuya degradación ha sido evidente en las últimas épocas.

Para tratar de alcanzar todos estos objetivos, y teniendo en cuenta que en el Presupuesto Municipal de 2017 inicialmente aprobado consta un crédito inicial previsto por la corporación municipal para esta finalidad, se redactan las presentes bases reguladoras que suponen un mecanismo para intervenir en la posibilidad de garantizar el derecho a una vivienda digna, y que establecen un procedimiento para la adquisición de bienes inmuebles destinados a vivienda, con especial preocupación en dar acceso a la venta a los propietarios que así lo deseen, y como paso previo a la posible adopción de las medidas legales que procedan para garantizar la conservación y rehabilitación de los inmuebles no ofertados que se encuentren en estado de abandono o declarados en ruina.

CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO. CAPACIDAD E INICIO DEL PROCEDIMIENTO.

CONDICION 1ª. OBJETO Y DOTACIÓN PRESUPUESTARIA.

Es objeto de estas Bases Reguladoras la adquisición en régimen de compraventa, por parte del

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

Ayuntamiento de A Coruña, mediante convocatoria pública en régimen de concurrencia competitiva, de la plena propiedad de edificios y viviendas situadas en el término municipal de A Coruña, libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes y precaristas, con el fin de ampliar el patrimonio municipal de suelo, concretamente el parque público de vivienda social en arrendamiento del Ayuntamiento, e intervenir en el urbanismo de la ciudad.

Los inmuebles a adquirir podrán ser nuevos o usados, y la adquisición se realizará respecto a dos lotes diferentes, que tendrán unas condiciones cada uno de ellos distintas según se especifica en las presentes bases reguladoras:

- LOTE 1: integrado por pisos y viviendas unifamiliares, nuevas o usadas, que se encuentren totalmente construidos;
- LOTE 2: integrado por edificios enteros de un único propietario o en situación de copropiedad, que se encuentren totalmente construidos, incluidos los que se encuentren en estado de abandono o declarados en ruina.

En ningún caso podrán ser objeto de compra solares sin edificar.

El conjunto de viviendas que se adquieran se asignarán en arrendamiento social a los solicitantes seleccionados mediante un concurso público de asignación en régimen de alquiler que cumplan una serie de requisitos que se determinarán en las bases reguladoras correspondientes a dicha convocatoria. Excepcionalmente, podrán adscribirse a programas concretos de asignación de vivienda en régimen de alquiler social con ciertas finalidades específicas.

Los participantes en la convocatoria ofertarán su precio de venta, sin que en ningún momento su oferta pueda superar el valor máximo por metro cuadrado de superficie construida del inmueble fijado en la condición 13ª de estas bases. El cómputo de la superficie construida se efectuará siguiendo las reglas contenidas en la condición 10ª. Este presupuesto se asignará indistinta, aleatoria y conjuntamente a ambos lotes, según interés y necesidades municipales.

El presupuesto para la adquisición de las viviendas se determinará en la convocatoria que al efecto se realice, financiándose en ese momento el crédito que se asigne con cargo a la aplicación presupuestaria 30.1522.68200 del Presupuesto municipal de 2017 inicialmente aprobado. Se aplicará a la convocatoria aprobada cualquier incremento futuro de dicha aplicación.

Las operaciones de compraventa estarán sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, respecto de los inmuebles que se encuentren en el caso de segunda o posteriores transmisiones, pero exentas por razón subjetiva a tenor de lo dispuesto en el art. 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El vendedor deberá satisfacer el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que legalmente le corresponde en aplicación del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y Ordenanza Fiscal N° 5 Reguladora del citado impuesto. Respecto de los inmuebles nuevos, el oferente deberá incluir en su oferta el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante IVA), al estar la transacción sujeta a la tributación por dicho impuesto.

Los gastos notariales que originen las compraventas se satisfarán con arreglo al art. 1455 del Código Civil, que establece que "Los gastos de otorgamiento de escritura serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador". Los gastos de inscripción en el

Registro de la Propiedad serán de cuenta del Ayuntamiento. Todos los gastos municipales derivados de la adquisición serán incluidos en el presupuesto de la convocatoria.

CONDICIÓN 2ª. NATURALEZA, RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Las transacciones y los contratos que se realicen como consecuencia de la convocatoria pública de la adquisición de viviendas tienen el carácter de transmisiones patrimoniales y contratos privados por lo que, de conformidad con el artículo 4.1 letra p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, quedan excluido de su ámbito de aplicación, rigiéndose por la legislación patrimonial, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Su preparación y celebración se regirá por el contenido de las presentes bases reguladoras, por la normativa patrimonial, antes citada, y, en lo no previsto en dicha normativa, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas, conforme a la cual se resolverán las dudas y lagunas que pudieran presentarse. Sus efectos y extinción se regirán por el contenido del presente documento, por la normativa patrimonial, los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y demás normas de Derecho Privado que le sean de aplicación.

Para resolver cualquier litigio derivado del cumplimiento de la regulación contenida en las presentes bases, el ofertante, con renuncia expresa a su propio fuero, si le correspondiere, se somete a la jurisdicción civil ordinaria y a la competencia de los Juzgados y Tribunales de A Coruña capital. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y procedimiento para la selección y ordenación de ofertantes, valoración de ofertas y celebración de los contratos, por lo que podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de acuerdo con su normativa competente.

CONDICIÓN 3ª. CAPACIDAD DE OBRAR PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA Y CELEBRAR LOS CONTRATOS.

Podrán participar en la convocatoria pública las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar con arreglo a las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para el de compraventa.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a la solicitud de participación, mediante copia legitimada de la auténtica debidamente inscrita o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello. Los poderes deben estar bastanteados por la Asesoría Jurídica municipal.

La capacidad de obrar de las personas físicas se acreditará mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.

La capacidad de obrar de las personas jurídicas se acreditará mediante la escritura de constitución o

modificación, inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si fuera exigible, la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el código de identificación fiscal (NIF).

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará por su inscripción en el Registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezca reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente a de la Oficina Consular en cuya ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

CONDICIÓN 4ª. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE SELECCIÓN PARA LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA.

El procedimiento para seleccionar a los posibles vendedores de los inmuebles se realizará mediante por concurso público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116.4º de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, mediante proposición económica en sobre cerrado, todo ello conforme a los términos y requisitos establecidos en las presentes bases reguladoras.

El inicio del procedimiento para la adquisición de los inmuebles se realizará mediante convocatoria pública que se aprobará por la Junta de Gobierno Local, u órgano en quien delegue, y contendrá el acuerdo de financiación del gasto que la misma comporta, realizándose la oportuna retención de crédito. Dicha convocatoria se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña, y se dispondrá a partir de dicha publicación la apertura del plazo de presentación de ofertas por el período indicado en estas bases. Igualmente se publicará la convocatoria en la web municipal (www.coruna.es/vivenda) y en el perfil del contratante.

En los actos de preparación, valoración y selección de los vendedores se seguirán las disposiciones contenidas en estas bases reguladoras y, en su defecto, en la normativa vigente en materia de procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS PROPOSICIONES, SELECCIÓN Y ORDENACIÓN DE LAS PERSONAS OFERTANTES.

CONDICIÓN 5ª. ANUNCIO DE CONVOCATORIA Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Las ofertas se presentarán en la forma y lugar indicados durante el PLAZO DE DOS MESES a contar desde el día siguiente de la publicación del anuncio de convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil del contratante de la web municipal. En dicho anuncio, se señalarán los datos esenciales de la convocatoria conforme a la regulación contenida en estas bases y subsidiariamente la legislación de la contratación administrativa.

Publicado el anuncio en el boletín oficial indicado, y abierto el plazo de presentación, las personas interesadas podrán presentar sus ofertas de venta de inmuebles. La recepción de ofertas comienza al día siguiente de la publicación del anuncio de la convocatoria, y finaliza el día y hora que se establezca en el mismo. No se admitirán ofertas presentadas fuera del plazo establecido. Cada oferta incluirá un único inmueble con sus anejos inseparables en su caso, pudiendo cada persona ofertante presentar, en sobres separados, tantas ofertas como inmuebles quiera ofrecer, sin que puedan presentar variantes o alternativas, debiendo indicar todos los requisitos y documentación para cada uno de ellos de forma separada en cada proposición.

La presentación de proposiciones supone, por parte de la persona interesada, la aceptación incondicional de las condiciones de estas bases reguladoras, sin salvedad alguna, así como la autorización al ayuntamiento de consulta de cuantos datos sean necesarios para la tramitación del procedimiento.

CONDICIÓN 6ª. FORMA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

La documentación se presentará en **DOS (2) SOBRES** independientes, cerrados y firmados por la persona ofertante o persona que lo represente, debiendo acreditarse la facultad para realizar la oferta en la documentación administrativa a presentar en el sobre A.

En el exterior de cada sobre debe figurar: la referencia de la convocatoria pública "CONCURSO PARA LA ADQUISICIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS CON DESTINO A AUMENTO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO, INTEGRACIÓN SOCIAL Y FINALIDAD DE INTERVENCIÓN EN EL URBANISMO", la letra correspondiente a cada sobre (A ó B), el lote a que se presenta (1 ó 2) y el nombre y apellidos de la persona ofertante, y, en su caso, de su representante, y su correspondiente NIF, número de teléfono (preferiblemente móvil) dirección completa y correo electrónico de contacto. En el caso de titularidad de personas jurídicas, nombre completo y NIF de la entidad interesada, así como el nombre y apellidos del representante y su NIF, dirección completa y número de teléfono (preferiblemente móvil) y correo electrónico de contacto.

Los sobres se presentarán en el Registro General de este Ayuntamiento (Plaza de María Pita s/n), Registro del Centro Ágora (Lugar A Gramela, 17), Registro del Fórum Metropolitano (calle Río de Monelos, 1) y Registro de la Oficina Municipal de Rehabilitación y Vivienda (Avda. del Puerto, 3), finalizando el plazo el último día de presentación a la hora de cierre del mismo. En caso de resultar sábado o festivo el día de finalización del plazo, quedará automáticamente prorrogado al día hábil siguiente. No se admitirá la presentación telemática de las ofertas, por cuestiones técnicas.

El SOBRE A contendrá la documentación administrativa relativa al ofertante y declaraciones responsables sobre las condiciones técnicas del inmueble, y el SOBRE B contendrá la oferta económica.

El SOBRE A y el SOBRE B deben presentarse de forma separada; la inclusión de cualquier documentación o dato en el sobre equivocado determinará la exclusión de la oferta.

1) SOBRE A "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA"

EI SOBRE A contendrá la documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de la persona ofertante y, en su caso, de su representante, así como la documentación y/o declaración responsable sobre las condiciones técnicas y situación jurídica relativas al inmueble.

En concreto, el **SOBRE A** debe incluir, preceptivamente, los siguientes documentos:

1.- DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello, del titular o titulares registrales si se trata de personas físicas y, en su caso, de su representante.

Si son varios los titulares registrales deberán designarse a uno de ellos o a un tercero como representante.

2.- Si el titular registral es una persona jurídica, la escritura de constitución o modificación, inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si fuera exigible, la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el código de identificación fiscal (NIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.

También deberá figurar el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello, del representante de la persona jurídica.

3.- Si se actúa en representación de otra persona, copia compulsada de la escritura de poder, declarado bastante por la Asesoría Jurídica municipal de este Ayuntamiento, en original o copia compulsada. Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, y la representada fuese una empresa inscrita en el Registro mercantil, deberá figurar, además, inscrito en dicho registro.

4.- Declaración responsable, según modelo que se incorpora como Anexo 1 de estas bases, comprensiva de que el titular registral cumple con los siguientes requisitos:

- a) No estar incurso en ninguna prohibición de contratar conforme al art. 146.1ºc) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y no tener deudas en periodo ejecutivo con el Ayuntamiento de A Coruña. En el caso de existencia de deudas con este Ayuntamiento, el titular registral podrá incluir un compromiso de pago o aceptación de la compensación con el precio que resulte de la compraventa, con carácter previo o simultáneo al pago del mismo, en el caso de resultar autorizada la celebración del contrato de compra venta de su inmueble.
- b) Estar en posesión de la inscripción registral de titularidad y cargas, o autorización para realizar consulta por parte del Ayuntamiento.
- c) Ostentar la propiedad del inmueble acreditándolo con copia compulsada del título correspondiente.
- d) Hallarse al corriente en el pago de las cuotas de comunidad del inmueble, señalando el importe mensual de la misma así como el número de viviendas integrantes de la comunidad. Este requisito no será necesario en el caso de presentar oferta al LOTE 2 de compraventa de edificios, en cuyo caso se declarará la situación de división horizontal, si existiese, y la cuota de comunidad que satisface

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

cada unidad registral.

- e) Estar en posesión del certificado de eficiencia energética, según la legislación vigente, o comprometerse a su obtención con carácter previo a la autorización de la celebración del contrato. Este requisito no se exigirá respecto de los edificios en estado de abandono o declarados en ruina.
- f) Existencia de cargas o gravámenes que afecten a la vivienda, sin perjuicio de los que consten en la certificación registral.

5.- Declaración responsable, según modelo que se incorpora como Anexo 2 de estas bases, comprensiva de la tipología del inmueble que se ofrece y de que reúne las características que se exigen en las cláusulas 9ª y 10ª.

6.- Indicación del domicilio, a efectos de notificaciones.

7.- En el caso de copropiedad del inmueble, se acompañará a la declaración responsable, un compromiso de venta firmado por todos los propietarios y titulares registrales, que indique su intención inequívoca de formalización de la misma en caso de resultar autorizada la celebración del contrato de compra venta una vez resuelto el procedimiento de adquisición conforme a las condiciones y criterios establecidos en estas bases reguladoras.

8.- De todos los inmuebles que se ofrezca su venta, deberá incluirse nota de inscripción registral de los mismos y copia de la escritura pública o documento que acredite su propiedad.

B) SOBRE B "OFERTA ECONÓMICA"

El SOBRE B contendrá la oferta económica, y se redactará según MODELO DE OFERTA que se incluye como Anexo 3 del presente documento.

La oferta económica se presentará en caracteres claros, expresando el importe en número y letra, y no se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer, claramente, lo que la administración estime fundamental para considerar la oferta.

En caso de discrepancia entre el importe escrito en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa.

Esta oferta económica deberá estar firmada por aquél que tenga facultades para realizarla (el oferente o su representante).

No se admitirán ofertas de compra parciales o condicionadas.

CONDICIÓN 7ª. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LAS OFERTAS.

1.- Constitución de la Comisión Municipal de Valoración.

Para la selección de las ofertas que derivarán en la celebración de los respectivos contratos de compra venta,

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

se constituirá una Comisión Municipal de Valoración (CMdV), integrada por los siguientes miembros:

- a) Persona que ostente la Jefatura del Servicio de Rehabilitación y Vivienda, que la presidirá;
- b) Persona que ostente la Jefatura del Departamento de Rehabilitación del citado servicio municipal;
- c) Persona que ostente la Jefatura de Sección de Rehabilitación del citado servicio municipal, que realizará funciones de secretaría;
- d) Persona que ostente la Dirección de la Asesoría Jurídica Municipal, o persona en quien delegue;
- e) Interventor Municipal, o persona en quien delegue.

La comisión tendrá como función revisar el cumplimiento de todos los requisitos de capacidad de los ofertantes, verificar la documentación administrativa y las declaraciones presentadas respecto del cumplimiento de las condiciones técnicas y situación jurídica de los inmuebles ofertados, así como la apertura de los sobres que contengan las ofertas económicas. Configurarán los listados de ofertas admitidas y excluidas, así como el orden de prelación de las ofertas admitidas conforme a lo dispuesto en la condición 11ª de estas bases reguladoras.

Además, una vez elaborados los informes de valoración y tasación que se indican a continuación, la comisión seleccionará las ofertas que puedan resultar autorizadas para la celebración del contrato de venta del inmueble ofertado, según el orden de prelación, y elevará al órgano competente para su resolución la propuesta de celebración del referido contrato de compraventa indicando el precio final que debe proponerse al vendedor, según los criterios establecidos en este documento y la disponibilidad presupuestaria.

II. Listado de ofertas admitidas.

Una vez concluidos los dos meses del plazo fijado para la presentación de ofertas, se constituirá la Comisión Municipal de Valoración (CMdV) con el objeto de evaluar la documentación contenida en el SOBRE A, y procederá a:

1. Examinar la capacidad de obrar exigida a los ofertantes según estas bases reguladoras.
2. Comprobar que se han incluido las declaraciones responsables con todo el contenido y requisitos exigidos en este documento (Anexos 1 y 2).
3. Verificar que los datos contenidos en la declaración responsable correspondiente a los datos técnicos del inmueble ofertado cumplen las condiciones mínimas de aptitud y características técnicas establecidas en las condiciones 9ª y 10ª del pliego, quedando excluidas en caso contrario. La CMdV podrá recabar cuantos informes técnicos municipales considere oportunos del Servicio municipal correspondiente para la verificación de estas condiciones.

Se levantará acta de lo acordado por la CMdV, y se procederá a abrir, en su caso, el plazo de subsanación de la documentación, que deberá ser presentada en el registro municipal en el plazo máximo de 10 días naturales.

Transcurrido dicho plazo, la CMdV se reunirá para evaluar la documentación aportada para la subsanación de deficiencias y decidirá qué ofertantes han aportado todo lo exigido en las bases, por lo que sus ofertas serán admitidas, y cuáles deben ser excluidos del procedimiento por no haber subsanado debidamente la documentación, o por no cumplir el inmueble ofertado los requisitos exigidos en las condiciones 9ª y 10ª de estas bases, según las declaraciones responsables presentadas y subsanadas.

A continuación, la comisión propondrá un **Listado de Ofertas Admitidas** para cada uno de los lotes de bienes

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

inmuebles, según su clasificación conforme a la condición 1ª del pliego.

El Listado de Ofertas Admitidas para cada lote, con indicación de aquellas ofertas que han sido excluidas y las razones de la exclusión, será aprobado por el Teniente de Alcalde responsable del Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible, en el ámbito de sus competencias delegadas por la Junta de Gobierno Local en materia de vivienda y bienes.

La inclusión de una oferta en dicho listado no supone un compromiso de compra por parte del Ayuntamiento, ni crea derecho alguno a favor de aquél cuya oferta haya sido admitida.

III.- Apertura de ofertas económicas.

En el lugar, día y hora anunciado en la convocatoria, se celebrará el acto público de apertura de las ofertas admitidas (SOBRE B).

El Listado de Ofertas Admitidas se publicará en el perfil del contratante en la web municipal y en el tablón de edictos del Servicio de Rehabilitación y Vivienda, así como en la web municipal (www.coruna.es/vivenda), indicándose en el anuncio aquellas ofertas que han sido excluidas y las razones de la exclusión por no haber subsanado debidamente la documentación o por no cumplir la vivienda ofertada los requisitos exigidos en las condiciones 9ª y 10ª de este documento. Contra esta resolución podrán los interesados plantear recurso de reposición de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

IV.- Inspección y valoración municipal de los inmuebles.

La CMdV encargará a los técnicos municipales del Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible la elaboración del **Orden de prelación de las ofertas admitidas** para cada lote según los criterios objetivos de evaluación o selección establecidos en la Condición 11ª de las bases.

Una vez elaborado dicho orden de prelación, y aprobado por el órgano competente, la unidad técnica procederá a concertar una cita para realizar la visita a las viviendas.

Inicialmente, sólo se visitarán las primeras 20 viviendas y/o edificios, según el orden de prelación establecido para cada lote, pudiendo el Ayuntamiento seleccionar aleatoriamente dicho número entre ambos lotes según sus necesidades e intereses. Una vez concluido el procedimiento con los primeros 20 inmuebles, podrá continuarse, según disponibilidad presupuestaria, con los siguientes en el orden de prelación establecido y en la misma forma según las presentes bases reguladoras.

Por cada inmueble visitado se realizará un informe de comprobación para constatar la realidad física del inmueble ofrecido, y proponer, en su caso, las reformas que se consideren necesarias o convenientes en las viviendas y en los edificios. En el caso de edificios en estado de abandono o declarados en ruina, se especificarán las obras de conservación y/o rehabilitación pertinentes así como aquellas otras que permita el planeamiento, sobre todo indicando si el mismo permite una mayor edificabilidad.

El **Informe de comprobación** determinará si la vivienda es apta o no, y, en su caso, las obras de conservación y/o rehabilitación necesarias según lo indicado en el párrafo anterior, graduando el nivel de conservación en alto, medio o bajo según las obras propuestas. En caso de no ser necesario efectuar ninguna reforma u obra de conservación, se hará constar expresamente que su estado es óptimo.

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

A continuación, el técnico responsable realizará una valoración económica del inmueble, conforme a los criterios de valoración indicados en la condición 12ª de este pliego. Así, el informe inicial de comprobación se transformará en el **Informe de comprobación-valoración municipal**, que será firmado por el técnico responsable y remitido a la comisión de valoración.

El Servicio de Rehabilitación y Vivienda que tiene encomendadas las funciones en materia de inspección técnica de edificios, hará constar en el citado informe, para el caso de que el edificio en el que se ubica la vivienda ofertada tenga más de 50 años, que aquél cumple con el deber de conservación habiendo presentado informe de evaluación o de inspección técnica; en caso contrario, el cumplimiento de dicho deber deberá hacerse efectivo con carácter previo a la autorización de la celebración del contrato de compra venta del inmueble en cuestión.

Para el supuesto de que el inmueble ofertado sea un piso, en caso de que la realidad física del mismo no se corresponda con la documentación aportada y/o las obras de adecuación necesarias superasen el porcentaje máximo del 50% del precio ofertado, se entenderá inviable la oferta presentada; no obstante, por razones de interés municipal debidamente acreditadas en el expediente podrá efectuarse la adquisición del mismo.

Al efecto, si no existe tal interés municipal, se rechazará la oferta y se continuará el procedimiento con el siguiente ofertante, conforme al Orden de prelación de las ofertas admitidas, iniciándose de nuevo el proceso a partir de este punto.

V. Tasación externa.

Por el Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible se encargará una tasación oficial de los inmuebles seleccionados según el orden de prelación que vayan a ser objeto del informe de comprobación-valoración. La tasación la realizará una empresa tasadora independiente inscrita en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España, con el fin de contrastar el precio ofertado y el precio de mercado, así como las características de las viviendas.

La selección y contratación de la entidad tasadora se realizará conforme a los procedimientos de contratación administrativa establecidos en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y nunca podrá existir conflicto de intereses con la propiedad del inmueble.

La empresa de tasación certificará el valor de tasación de cada vivienda en un **Informe de Tasación externa**.

Para los supuestos en que esta tasación difiera en un 20% o más de la valoración municipal, los técnicos municipales podrán revisar el informe de comprobación-valoración municipal realizado en función de la posibilidad de aplicar coeficientes o baremos que gradúen dicha valoración, que podrá resultar variada en aplicación de los mismos, debiendo motivarse la nueva valoración revisada.

VI.- Contraoferta.

Analizados los **Informes de Tasación externa y de Comprobación-Valoración municipal** de cada inmueble, el órgano competente en materia de vivienda y bienes procederá a la realización, a propuesta de la CMdV, de una contraoferta cuyo importe vendrá determinado por el menor de los tres siguientes: oferta de venta

efectuado por el vendedor, valoración municipal efectuada por el personal técnico según los criterios establecidos en el pliego, y valor de tasación encargado a una entidad externa.

El vendedor puede aceptar el precio ofrecido o rechazar la contraoferta en el plazo máximo de 10 días naturales desde su notificación. En el caso de que no se acepte la contraoferta, se desistirá de la compra del inmueble y se continuará el procedimiento con el siguiente ofertante, según el orden de prelación establecido.

VII.- Propuesta de autorización de la celebración de los contratos.

Si el vendedor acepta la contraoferta, el Servicio de Rehabilitación y Vivienda realizará la propuesta de autorización o celebración de los contratos de compra venta de los inmuebles de cada lote, y la elevará al órgano competente en materia de vivienda y bienes, para que dicte la correspondiente resolución de requerimiento de toda la documentación necesaria para la celebración de los contratos.

La propuesta de autorización no crea derecho alguno a favor del vendedor, que deberá presentar, con carácter previo a la autorización, toda la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos cuyas declaraciones responsables formuló al presentar su oferta, todo ello conforme al contenido de la condición 6ª de este pliego.

VIII.- Resolución de autorización de la celebración del contrato y disposición del gasto.

La autorización de la celebración del contrato, y la disposición del gasto que comporta la compra venta, se realizará mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local u órgano en quien delegue, y se notificará a los vendedores al tiempo que se publicará en el perfil del contratante de la web municipal y en la web municipal de vivienda (www.coruna.es/vivenda). El listado completo de los contratos autorizados se publicará igualmente en el citado perfil y web municipal, así como en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña.

La resolución contendrá el precio de la compraventa del inmueble, así como, en su caso, la compensación de deudas a que se comprometió el vendedor, fijándose la cantidad final a percibir por la transacción. Cada resolución será notificada individualmente a cada comprador, con independencia de la publicación conjunta de todos los contratos celebrados.

Contra esta resolución podrán los interesados interponer recurso de reposición de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien impugnar directamente la resolución ante el orden jurisdiccional civil o contencioso-administrativo según la materia de la que se trate.

IX.- Competencia para la resolución del procedimiento y delegación.

El órgano competente para la instrucción y resolución del procedimiento para la adquisición de bienes inmuebles patrimoniales es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el régimen competencial establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local y Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. No obstante, esta competencia, junto con la correspondiente a la disposición del gasto que comporta, puede ser objeto de delegación en virtud de la posibilidad legal contenida en el art. 127.2º de la citada Ley 7/1985, por lo que habrán de aplicarse los acuerdos de delegación que resulten vigentes en el momento de la tramitación y resolución del procedimiento.

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

Según el importe final de cada transacción que se realice, el acuerdo para autorizar la celebración del contrato y el compromiso de gasto que la misma comporta, deberá ser adoptado por el órgano competente según dichos acuerdos de delegación adoptados en función del importe del gasto a realizar.

CAPÍTULO TERCERO. CELEBRACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS.

CONDICIÓN 8ª. ENTREGA, PAGO DEL PRECIO, GASTOS Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

En el plazo de un mes desde la notificación de la autorización de la celebración del contrato, se formalizará la escritura pública de compraventa, ante notario designado por el coordinador de turno del Ilustre Colegio de Notarios de Galicia con sede en A Coruña, previa notificación al vendedor del lugar, día y hora para dicho otorgamiento. Este plazo podrá ser modificado motivadamente tanto por interés municipal como a petición del vendedor. Antes del otorgamiento de la compraventa y entrega de llaves, la vivienda debe quedar libre de ocupantes y enseres.

El vendedor se obliga a la entrega y saneamiento de la finca objeto de adquisición de acuerdo con el art. 1461 y siguientes del Código Civil. Se entenderá entregada la cosa vendida en el momento de la firma de la escritura de compraventa, momento en que se entregará la posesión de la misma mediante la entrega de las llaves. Será en este momento del otorgamiento de la escritura pública, cuando deba acreditarse que se ha procedido al levantamiento y cancelación registral de las cargas que pudiesen existir.

Los efectos y extinción de la compraventa se regirán por las normas de Derecho privado que le sean de aplicación, según su naturaleza.

Si en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa la vivienda a adquirir no se encontrara libre de ocupantes o no se acreditase que la vivienda se encuentra libre de cargas, o existiese alguna discrepancia entre el título de propiedad del vendedor y la inscripción registral del inmueble, se desistirá de la compra, continuándose el procedimiento de adquisición con el siguiente ofertante, según el orden de prelación establecido en cada lote. El acuerdo de desistimiento de la compra comportará la anulación del compromiso de gasto que se había realizado al autorizar la celebración del contrato.

Asimismo, el propietario hará entrega en el acto de otorgamiento de la compraventa de una nota con los datos relevantes de la Comunidad de Propietarios, así como certificación emitida por el secretario de la misma con el visto bueno del presidente de estar el inmueble al corriente del pago de las cuotas de comunidad incluido el mes en que se formalice la venta. Igualmente se acompañará a esta nota una copia de las tres últimas facturas de los suministros contratados de la vivienda (gas, electricidad y agua). Este requisito no será exigible en el caso de edificios en estado de abandono o declarados en ruina.

El contrato debe contener obligatoriamente, al menos, las siguientes cláusulas:

- El pago del precio al vendedor será abonado mediante cheque nominativo expedido por la Tesorería Municipal que se entregará en el acto de formalización en escritura pública, momento a partir del cual comenzará a contar el plazo para la liquidación del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana;
- Todos los gastos de notaría e impuestos derivados de la transmisión serán satisfechos por las partes según ley. Los gastos de inscripción registral serán por cuenta municipal.
- Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de A Coruña capital para cuantas cuestiones se susciten en relación con la interpretación y

cumplimiento de este contrato.

- Las partes contratantes se comprometen y obligan a realizar cuantas escrituras de subsanación, rectificación y cualesquiera otras fueran precisas para la inscripción de la presente en los Registros de la Propiedad correspondiente.

CONDICIONES TÉCNICAS

CONDICIÓN 9ª. CARACTERÍSTICAS DE APTITUD DE LOS INMUEBLES.

Los inmuebles ofertados habrán de reunir las siguientes características mínimas para su inclusión en el **Listado de Ofertas Admitidas**:

LOTE 1: PISOS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1. Las viviendas ofertadas deberán estar ubicadas en el término municipal de A Coruña, y su titular podrá ser único o en régimen de copropiedad.
2. Las viviendas deberán estar libres de cargas, gravámenes y en condiciones jurídicas que permitan su inmediata escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. Igualmente, estarán libres de personas arrendatarias, ocupantes y precaristas, así como se entregarán libres de enseres.
4. Las viviendas podrán ser de nueva construcción, usadas o de segunda mano.
5. Las viviendas deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de la persona o empresa ofertante.
6. El edificio o urbanización en que se albergan las viviendas deberá estar constituido en régimen de propiedad horizontal, a excepción de las viviendas unifamiliares.
7. Todas las viviendas deberán estar al corriente de pago de los gastos de comunidad así como de los diferentes tributos municipales (Impuesto sobre Bienes Inmuebles y Tasa por recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos, etc.). En caso de existir deudas referidas a estos últimos, deberá constar el compromiso de compensación al que se refiere la declaración responsable de la condición 6ª. 4 apartado a).
8. Las viviendas deben estar integradas en comunidades de propietarios legalmente constituidas, cuyos gastos generales no excedan de 100.- €/mes, salvo excepciones justificadas acreditadas en el expediente, relativas a aquellos supuestos en que estos incluyan servicios de calefacción central o agua cliente comunitaria o similares.
9. El ofertante autorizará y facilitará el acceso a las viviendas del personal técnico del Ayuntamiento y del organismo de tasación externo para su inspección y valoración según los criterios establecidos en este pliego.

LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRUIDOS, EN ESTADO DE ABANDONO O DECLARADOS EN RUINA

1. Los edificios ofertados deberán estar ubicados en el término municipal de A Coruña y su titular podrá ser único o en régimen de copropiedad.
2. Los edificios deberán estar libres de cargas, gravámenes y condiciones jurídicas que permitan su inmediata escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. Igualmente, los edificios construidos que se oferten, incluidos aquellos en estado de abandono o los declarados en ruina, estarán libres de personas arrendatarias, ocupantes y precaristas, así como se

entregarán libres de enseres. Se exceptúan los bajos de los inmuebles dedicados a uso comercial, que podrán estar ocupados con arrendatarios.

4. Los edificios deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de la/s persona/s o empresa ofertante.
5. El edificio deberá estar constituido en régimen de propiedad horizontal. Las viviendas que lo integran deberán estar al corriente de pago de los gastos de comunidad así como de los tributos municipales (Impuesto sobre bienes inmuebles y Tasa por recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos). Los edificios en estado de abandono o los declarados en ruina justificarán únicamente estar al corriente en el pago del Impuesto sobre bienes inmuebles, siempre que se encuentren desocupados. En caso de existir deudas referentes a los diferentes tributos municipales, deberá constar el compromiso de compensación al que se refiere la declaración responsable de la condición 6ª.4 apartado a).
6. El ofertante autorizará y facilitará el acceso al edificio del personal técnico del Ayuntamiento y del organismo de tasación externo para su inspección y valoración según los criterios establecidos en este pliego.

CONDICIÓN 10ª. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS INMUEBLES.

Los inmuebles ofertados en la convocatoria pública deben cumplir unas características técnicas además de las mínimas de la condición anterior, cuyo incumplimiento determinará su no inclusión en el **Listado de Ofertas Admitidas**. A los efectos del presente pliego, se computará como superficie de los inmuebles la superficie construida que conste en la inscripción registral; en el caso de discrepancia entre ésta y la que conste en el título de propiedad del inmueble, prevalecerá la primera, si bien a criterio técnico municipal podrá realizarse un cómputo de la misma por parte de los técnicos municipales según el método establecido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valoraciones del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (BOE de 22 de julio de 1993).

Las características técnicas, que deben cumplirse en su totalidad, son las siguientes:

LOTE 1: PISOS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1. Las viviendas deberán disponer, como mínimo, de 1 habitación, salón, cocina y un baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha, y tendrán una superficie útil mínima de 35 m² en el caso de 1 dormitorio, 50 m² en el supuesto de viviendas de 2 dormitorios, de 70 m² en las de 3 dormitorios y de 80 m² para las de más de 3 dormitorios. La superficie útil mínima de los dormitorios individuales será de 6 m², con uno principal no inferior a 8 m².
2. Deberán contar con el certificado de eficiencia energética o estar en condiciones de obtenerlo.
3. Deben estar ubicadas sobre rasante, y hasta una sexta altura desde la calle (piso 5º) si el inmueble no cuenta con ascensor.
4. Las viviendas ubicadas en la planta baja del edificio deben disponer de algún elemento constructivo bajo toda su superficie (sótano, trastero, garaje, cámara sanitaria, etc.) que prevenga la aparición de humedades. Esta condición no será aplicable al supuesto de viviendas unifamiliares.
5. Deben ser viviendas exteriores, entendiéndose por tales, aquellas que dispongan de, al menos, dos piezas principales (salón-dormitorios) con huecos de luz a la vía pública, salvo que tengan 1 dormitorio, en cuyo caso bastará con una pieza principal.
6. El edificio en que se albergan las viviendas deberá de tener una antigüedad no superior a 50 años, salvo que cuente con el Informe de Inspección Técnica o de Evaluación de los Edificios, o estar en

condiciones de obtenerlo, o haya sufrido una rehabilitación.

7. Las viviendas no podrán estar incursas en ningún supuesto de infracción urbanística no legalizable, ni en situación de fuera de ordenación total.

LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRUIDOS, EN ESTADO DE ABANDONO O DECLARADOS EN RUINA

1. Los edificios construidos deben albergar viviendas que tengan 1, 2, 3 o más dormitorios y una superficie útil mínima de 50 m² para las viviendas de 1 dormitorio, 50 m² para las viviendas de 2 dormitorios, de 70 m² para las de 3 dormitorios y de 80 m² para las de más de 3 dormitorios. La superficie útil mínima de los dormitorios individuales será de 6 m², con uno principal no inferior a 8 m².
2. Deberán constar como máximo de seis alturas desde la calle (piso 5º) si no cuenta con ascensor.
3. Los edificios deberán contener viviendas exteriores, entendiéndose por tales, aquellas que dispongan de, al menos, dos piezas principales (salón-dormitorios) con huecos de luz a la vía pública, salvo que tengan 1 dormitorio, en cuyo caso bastará con una pieza principal.
4. El edificio deberá de tener una antigüedad no superior a 50 años, salvo que cuente con el Informe de Inspección Técnica o de Evaluación de los Edificios, o estar en condiciones de obtenerlo, o haya sufrido una rehabilitación. Esta condición no se requerirá en el caso de que el edificio se encuentre en estado de abandono o esté declarado en ruina.
5. Los edificios no podrán estar incursos en ningún supuesto de infracción urbanística no legalizable, ni en situación de fuera de ordenación total.

El cómputo de la superficie útil a que se refiere esta condición 10ª, así como cualquier referencia a la misma en el presente pliego, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 de la Ordenanza Municipal de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles aprobada por este Ayuntamiento (BOP de fecha 28 de noviembre de 2011) que establece que en caso de que no conste fehacientemente dicha superficie, se aplicará un índice corrector del 0,8 sobre la superficie construida.

CONDICIÓN 11ª. ORDEN DE PRELACIÓN DE LAS OFERTAS ADMITIDAS.

Criterios objetivos de evaluación o selección determinantes del **Orden de prelación de las ofertas admitidas.**

LOTE 1: PISOS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1.- Criterio precio/m² construido:hasta 60 PUNTOS.

Se valorará de acuerdo a la fórmula que se indica a continuación tomando como base el precio del metro cuadrado construido ofertado por el vendedor, según la superficie construida que figure en la inscripción registral, teniendo en cuenta que en caso de discrepancia con el título de propiedad, prevalecerá la primera, si bien a criterio técnico municipal podrá realizarse un cómputo de la misma por parte de los técnicos municipales según el método establecido en el citado Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. Este precio se comparará con el valor máximo del metro cuadrado construido fijado en la condición 13ª del presente pliego, y el valor más bajo del metro cuadrado ofertado para los pisos y viviendas unifamiliares de todos los inmuebles a ordenar.

En el caso de los pisos se valorará la superficie construida destinada a vivienda, sin anejos destinados a garaje, trastero u otros; en el caso de viviendas unifamiliares, se tomará la superficie construida de la edificación destinada a vivienda, sin computar garaje, trasteros u otros, ni parcela o anejos.

Fórmula de valoración:

$$\left(\frac{(1-(P_{\text{ofertado}}/P_{\text{max}}))}{(1-(P_{\text{mínimo}}/P_{\text{max}}))} \right) * 60$$

Siendo:

Pofertado: precio del metro cuadrado construido ofertado por el vendedor

Pmax: precio máximo por metro cuadrado construido establecido en la condición 13ª de este pliego

Pmínimo: precio mínimo del metro cuadrado construido ofertado para los pisos y viviendas unifamiliares de todos los inmuebles a ordenar

2.- Accesibilidad del edificio donde se ubican las viviendas/Existencia de anejos en viviendas unifamiliares..... hasta 10 PUNTOS.

En este apartado se valorarán dos circunstancias diferentes en función de que el inmueble ofrecido sea un piso, en cuyo caso se aplicará el criterio de accesibilidad, o una vivienda unifamiliar, en la que se valorará la existencia de anejos a la misma. En ningún caso se aplicarán conjuntamente ambos criterios a un mismo inmueble. En este apartado no se considerarán como anejos los garajes o trasteros, que se computarán en el criterio siguiente.

2.1.- Accesibilidad en edificio donde se integra el piso:

1. Existencia de ascensor a nivel de calle (inexistencia de escaleras en portal)..... 10 puntos
2. Existencia de ascensor con rampa a nivel de calle o salvaescaleras en portal..... 5 puntos
3. Existencia de otro tipo de instalación de accesibilidad mecánica.....3 puntos
4. Sin ninguna instalación de accesibilidad 0 puntos

2.2.- Existencia de elementos anejos en vivienda unifamiliar:

1. Parcela aneja con una superficie igual o superior a 150 metros cuadrados..... 10 puntos
2. Parcela aneja con una superficie inferior a 150 metros cuadrados 7 puntos
3. Terraza exterior o patio interior anejo..... 5 puntos
4. Otros anejos distintos de los anteriores..... 3 puntos
5. Sin anejos 0 puntos

3.- Anejos al inmueble dedicados a garaje y/o trastero..... hasta 5 PUNTOS.

En este caso los anejos podrán estar situados en otro edificio diferente al que se ubique la vivienda o en el mismo; en el caso de viviendas unifamiliares podrán ubicarse los anejos en la misma construcción principal o en otras diferentes existentes en la parcela.

1. Garaje y trastero 5 puntos
2. Garaje 3 puntos
3. Trastero 2 puntos

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

4. Sin anejos 0 puntos

4.- Nivel de catalogación del inmueble hasta 10 PUNTOS.

Se puntuará según el grado de protección específica de los edificios en los que se ubiquen las viviendas, o de la propia vivienda unifamiliar:

1. Protección monumental/integral 10 puntos
2. Protección estructural 7 puntos
3. Protección ambiental 5 puntos
4. Sin protección 0 puntos

5.- Número de estancias principales exteriores..... hasta 5 PUNTOS.

Se entenderá por estancias exteriores aquellas con huecos de luz a la vía pública, y por estancia o pieza principal el salón y los dormitorios. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = \frac{\text{Nº de piezas principales exteriores}}{\text{Nº de piezas principales de la vivienda}} \times \text{Puntuación máxima}$$

6.- Certificación de eficiencia energética hasta 5 PUNTOS.

Se puntuará para aquellos inmuebles que cuentan con esta certificación en el momento de presentar la oferta:

1. Calificación tipo A ó B 5 puntos
2. Calificación tipo C o inferiores..... 3 puntos
3. Sin certificación 0 puntos

7.- Inclusión en el ámbito del P.E.P.R.I. de la Ciudad Vieja y la Pescadería 5 PUNTOS.

Con la finalidad de fomentar la regeneración urbana y la conservación y rehabilitación del patrimonio edificatorio en este ámbito, se puntuará para aquellos inmuebles que se encuentren incluidos dentro del ámbito específicamente delimitado por el Ayuntamiento en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y la Pescadería. Los inmuebles no incluidos en dicho ámbito no puntuarán en este apartado.

LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRUIDOS, EN ESTADO DE ABANDONO O DECLARADOS EN RUINA

1.- Criterio precio/m2 construido: hasta 50 PUNTOS.

Se valorará de acuerdo a la fórmula que se indica a continuación tomando como base el precio del metro cuadrado construido ofertado por el vendedor, según la superficie construida que figure en la inscripción registral, teniendo en cuenta que en caso de discrepancia con el título de propiedad, prevalecerá la primera, si bien a criterio técnico municipal podrá realizarse un cómputo de la misma por parte de los técnicos municipales según el método establecido en el citado Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. Este precio se comparará con el valor máximo del metro cuadrado construido fijado en la condición 13ª del presente pliego, y el valor más bajo del metro cuadrado ofertado para los edificios a ordenar.

En el caso de los edificios, incluidos aquellos en estado de abandono o los declarados en ruina, se

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

valorará toda la superficie construida del mismo destinada a vivienda, sin anejos destinados a garaje, trastero u otros.

Fórmula de valoración:

$$\left(\frac{1 - (P_{\text{ofertado}} / P_{\text{max}})}{1 - (P_{\text{minimo}} / P_{\text{max}})} \right) * 50$$

Siendo:

Pofertado: precio del metro cuadrado construido ofertado por el vendedor

Pmax: precio máximo por metro cuadrado construido establecido en la condición 13ª de este pliego

Pminimo: precio mínimo del metro cuadrado construido ofertado para los edificios a ordenar

2.- Criterio de propiedad del edificio hasta 10 PUNTOS.

Se valorará la circunstancia de copropiedad del edificio según el siguiente baremo:

Situación de copropiedad de más de 4 copropietarios	10 puntos
Situación de copropiedad de 3 ó 4 copropietarios	5 puntos
Situación de copropiedad de 2 propietarios	3 puntos
Único propietario.....	0 puntos

3.- Graduación del estado de conservación/ruina de los edificios hasta 10 PUNTOS.

Con la finalidad de intervenir en el urbanismo, en este apartado se valorará el estado de conservación/ruina de los edificios, conforme al desglose siguiente, y teniendo en cuenta cada una de las situaciones indicadas:

Edificio sin expediente administrativo de deficiencias ni declaración de ruina, o con expediente archivado con resultado favorable	10 puntos
Edificio con expediente de deficiencias iniciado en los últimos 3 años con obras iniciadas.....	7 puntos
Edificio con expediente de deficiencias iniciado en los últimos 3 años sin inicio de obras	5 puntos
Edificio con expediente de deficiencias iniciado hace más de 3 años sin resultado favorable ...	2 puntos
Edificio con expediente de declaración de ruina (cualquier tipo y estado de tramitación) ...	1 punto

4.- Nivel de catalogación del edificio hasta 10 PUNTOS.

Se puntuará según el grado de protección específica del edificio:

1. Protección monumental/integral	10 puntos
2. Protección estructural	7 puntos
3. Protección ambiental	5 puntos
4. Sin protección	0 puntos

5.- Inclusión en el ámbito del P.E.P.R.I. de la Ciudad Vieja y la Pescadería hasta 20 PUNTOS.

Con la finalidad de fomentar la regeneración urbana y la conservación y rehabilitación del patrimonio edificatorio en este ámbito, se puntuará para aquellos inmuebles que se encuentren incluidos dentro del ámbito específicamente delimitado por el Ayuntamiento en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y la Pescadería. Los inmuebles no incluidos en dicho ámbito no puntuarán en este apartado.

Se puntuará según la siguiente delimitación:

1. Edificios incluidos dentro del ámbito específico del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad Vieja de A Coruña, declarado como tal por el Decreto 29/1984, de 9 de marzo (DOG nº 57 de 22 de marzo de 1984) 20 puntos
2. Edificios incluidos en el resto del ámbito P.E.P.R.I. (no incluidos en el ámbito específico anterior).... 10 puntos

El **Orden de prelación de las ofertas admitidas** se confeccionará para cada lote en orden decreciente una vez sumadas las puntuaciones obtenidas al aplicar los criterios anteriores. En caso de empate, las ofertas en esta situación se ordenarán en función del precio/metro cuadrado construido ofertado que ha sido tenido en cuenta para valorar el criterio 1; este orden será ascendente, resultando en primer lugar aquella oferta que haya ofrecido un precio más bajo y a continuación las siguientes en orden ascendente.

CONDICIÓN 12ª. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA TASACIÓN MUNICIPAL.

Se fijan a continuación los criterios objetivos de valoración para efectuar la tasación municipal:

LOTE 1: PISOS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Las valoraciones municipales de los inmuebles ofertados se efectuarán aplicando al valor catastral total del mismo la metodología del procedimiento de valoración por coeficiente multiplicador establecido en la Orden de la Consellería de Hacienda de la Xunta de Galicia, de 29 de junio de 2015 (DOGA del 30 de junio de 2015) por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y del impuesto sobre sucesiones y donaciones, así como la Orden de 28 de diciembre de 2015 de corrección de errores de la anterior (DOGA del 31 de diciembre de 2015). Por resolución de la Agencia Tributaria Gallega da Xunta de Galicia de fecha 17 de abril de 2017 (DOGA do 28 de abril de 2017) se actualizaron los referidos coeficientes multiplicadores tabulados en el Anexo II de la citada Orden, estableciendo para el municipio de A Coruña el valor 2,2, por lo que el valor inicial de taxación será igual al valor catastral del inmueble multiplicado por 2,2.

A los efectos de graduar la valoración resultante obtenida con el módulo aplicable según dicha normativa, se aplicarán los dos coeficientes que se indican a continuación establecidos según la innecesidad de realizar obras de reforma o mantenimiento del inmueble al encontrarse en óptimo estado de conservación, situación que se ha determinado en el Informe de comprobación-valoración realizado por los técnicos municipales, y el estado del edificio en que se ubique la vivienda o estado de la construcción en caso de vivienda unifamiliar:

- 1.- Coeficiente del 1,10 que aplicarán los inmuebles cuyo informe de comprobación haya concluido que se encuentran en un óptimo estado de conservación y no precisan de obras de reforma o rehabilitación para su puesta en el servicio de alquiler.
- 2.- Coeficiente según estado de conservación del edificio (cubierta, fachada, portal, elementos comunes...) donde se ubica la vivienda o de la vivienda unifamiliar (construcciones anejas, ajardinamiento, cierre de la parcela....):

Área de Regeneración Urbana, Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible
Servicio de Rehabilitación y Vivienda
Bases adquisición vivienda

Estado de conservación óptimo en su totalidad	1,05
Estado de conservación alto	1
Estado de conservación medio	0,95
Estado de conservación bajo	0,90

LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRUIDOS, EN ESTADO DE ABANDONO O DECLARADOS EN RUINA

Las valoraciones municipales de los inmuebles ofertados se efectuarán aplicando al valor catastral del suelo del edificio y al valor catastral de la superficie construida del edificio la metodología del procedimiento de valoración por coeficiente multiplicador establecido en la Orden de la Consellería de Hacienda de la Xunta de Galicia, de 29 de junio de 2015 (DOGA del 30 de junio de 2015) por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imposables del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y del impuesto sobre sucesiones y donaciones, así como la Orden de 28 de diciembre de 2015 de corrección de errores de la anterior (DOGA del 31 de diciembre de 2015). Por resolución de la Agencia Tributaria Gallega da Xunta de Galicia de fecha 17 de abril de 2017 (DOGA do 28 de abril de 2017) se actualizaron los referidos coeficientes multiplicadores tabulados en el Anexo II de la citada Orden, estableciendo para el municipio de A Coruña el valor 2,2, por lo que el valor inicial de tasación será igual al valor catastral del inmueble multiplicado por 2,2.

A la valoración resultante obtenida con el módulo aplicable según dicha normativa, se aplicará el coeficiente que se indica a continuación establecido según el grado de conservación que presenta el edificio, aplicable a los edificios ofertados incluso a los que se encuentren en estado de abandono o a los declarados en ruina:

Coeficiente según grado de conservación del edificio:

Innecesariedad de obras de reforma o conservación	1,05
Estado de conservación alto	1
Estado de conservación medio	0,90
Estado de conservación bajo	0,80
En estado de abandono sin declaración de ruina	0,75
Declarados en ruina (cualquier tipo)	0,70

A los efectos de esta condición, se tomará como valor catastral del inmueble aquél que figure en el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitido por el ayuntamiento en el ejercicio inmediatamente anterior al de la fecha de la aprobación de la convocatoria del concurso. En caso de no haberse emitido recibo, se aplicará el valor catastral que figure en la base de datos del Catastro Inmobiliario a la fecha de aprobación de la convocatoria.

CONDICIONES ECONÓMICAS



CONDICIÓN 13ª. PRECIO MÁXIMO DE REFERENCIA.

El precio de venta de los inmuebles ofertados en ningún caso podrá superar el valor máximo de referencia del metro cuadrado construido establecido según la siguiente tipología:

LOTE 1: PISOS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES

- Valor máximo por metro cuadrado de superficie construida destinada a vivienda sin anejos: 1.700.- €/m², sin impuestos.

LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRUIDOS, EN ESTADO DE ABANDONO O DECLARADOS EN RUINA

- Valor máximo por metro cuadrado de superficie construida destinada a vivienda que integre el edificio construido (superficie construida de cada vivienda multiplicada por el número de viviendas): 1.700.- €/m², sin impuestos.

CONDICIÓN FINAL

CONDICIÓN 14ª. VIGENCIA DE LA LISTA DE ESPERA.

En caso de que la consignación presupuestaria del año 2017 no fuese suficiente para la adquisición de todos los inmuebles ofertados e incluidos en la Lista de admitidos, podrá elaborarse una lista de espera, que tendrá una vigencia durante el año 2018, pudiendo los ofertantes declinar su oferta en dicho año si no conviniese a sus intereses. Si el presupuesto municipal de 2018 prevé la consignación de crédito inicial destinado a la finalidad de adquisición de vivienda, podrán celebrarse los contratos correspondientes en el orden previsto en dicha lista de espera, sin necesidad de efectuar nueva convocatoria.

En ese año 2018 será cuando se efectúe la tasación externa de los inmuebles que figuren en dicha lista de espera, y el valor catastral que se tendrá en cuenta para realizar el Informe de comprobación-valoración municipal, será el del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitido por el Ayuntamiento en el ejercicio inmediatamente anterior a la fecha en que se efectúe esta valoración municipal, o en su defecto, el que conste en la base de datos del Catastro Inmobiliario a la fecha de elaborar dicha valoración.

** ** *

A Coruña, abril de 2017

El Teniente de Alcalde responsable del Área de Regeneración Urbana,
Derecho a la Vivienda y Movilidad Sostenible

Xiao Varela Gómez



Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña
Rehabilitación y Vivienda
Rehabilitación e Vivenda