

## **BASES REGULADORAS DA CONVOCATORIA PÚBLICA PARA A ADQUISICIÓN POLO CONCELLO DA CORUÑA DE EDIFICIOS E VIVENDAS CON DESTINO A AUMENTO DO PATRIMONIO MUNICIPAL DE SOLO, INTEGRACIÓN SOCIAL E FINALIDADE DE INTERVENCIÓN NO URBANISMO**

### *ANTECEDENTES*

O dereito da cidadanía ao acceso a unha vivenda digna é un dos dereitos fundamentais consagrados constitucionalmente, e constitúe unha das principais preocupacións do goberno municipal. Garantir este acceso á vivenda é unha prioridade que vai máis aló da defensa do simple dereito, existindo un interese municipal en garantir tamén o cumprimento dos deberes urbanísticos con visión social.

Nesta prioridade, e dentro das liñas que esta corporación municipal quere desenvolver en materia de vivenda, ponse en marcha un programa para adquirir vivenda privada, tanto de pisos como vivendas unifamiliares, coa finalidade de aumentar o patrimonio municipal e establecer o seu posterior destino a garantir o acceso a unha vivenda digna a través dun sistema de alugueiro social, intervindo así no ámbito das competencias municipais de xustiza social e de coidados dos veciños e veciñas do municipio.

Ademais desta finalidade, o procedemento para que o concello adquira vivendas materialízase tamén nunha importante preocupación no ámbito da rexeneración e rehabilitación urbana, tentando lograr unha especial protección do patrimonio urbanístico e edificatorio.

Así, inclúese a posibilidade de comprar edificios, que mesmo poidan atoparse nun estado de abandono ou declarados en ruína, especialmente en zonas sensibles, como é no ámbito do Plan especial de protección e reforma interior da Cidade Vella e a Pescadería, cuxa degradación foi evidente nas últimas épocas.

Para tratar de acadar todos estes obxectivos, e tendo en conta que no Orzamento Municipal de 2017 inicialmente aprobado consta un crédito inicial previsto pola corporación municipal para esta finalidade, redáctanse as presentes bases reguladoras, que supoñen un mecanismo para intervenir na posibilidade de garantir o dereito a unha vivenda digna, e que establecen un procedemento para a adquisición de bens inmoables destinados a vivenda, con especial preocupación en dar acceso á venda aos propietarios que así o desexen, e como paso previo á posible adopción das medidas legais que sexan procedentes para garantir a conservación e rehabilitación dos inmoables non ofertados que se atopen en estado de abandono ou declarados en ruína.

### *CONDICIÓNS XERAIS*

#### **CAPÍTULO PRIMEIRO. OBXECTO E RÉXIME XURÍDICO. CAPACIDADE E INICIO DO PROCEDEMENTO**

##### **CONDICION 1ª. OBXECTO E DOTACIÓN ORZAMENTARIA**

É obxecto destas bases reguladoras que o Concello da Coruña adquira en réxime de compravenda, mediante convocatoria pública en réxime de concorrència competitiva, a plena propiedade de edificios e vivendas situadas no termo municipal da Coruña, libres de cargas e gravames, arrendatarios, ocupantes e precaristas, co fin de ampliar o patrimonio municipal de solo, concretamente o parque público de vivenda

social en arrendamento do concello, e intervir no urbanismo da cidade.

Os inmobles para adquirir poderán ser novos ou usados, e a adquisición realizarase a respecto de dous lotes diferentes, que terán unhas condicións cada un deles distintas segundo especifican as presentes bases reguladoras:

- LOTE 1: integrado por pisos e vivendas unifamiliares, novas ou usadas, que se atopen totalmente construídos.
- LOTE 2: integrado por edificios enteiros dun único propietario ou en situación de copropiedade, que se atopen totalmente construídos, incluídos os que se atopen en estado de abandono ou declarados en ruína.

En ningún caso poderán ser obxecto de compra soares sen edificar.

O conxunto de vivendas que se adquieran asignaranse en arrendamento social aos solicitantes que se seleccionarán mediante un concurso público de asignación en réxime de alugueiro que cumpran unha serie de requisitos que se determinarán nas bases reguladoras correspondentes á devandita convocatoria. Excepcionalmente, poderán adscribirse a programas concretos de asignación de vivenda en réxime de alugueiro social con certas finalidades específicas.

Os e as participantes na convocatoria ofertarán o seu prezo de venda, sen que en ningún momento a súa oferta poida superar o valor máximo por metro cadrado de superficie construída do inmovible fixado na condición 13ª destas bases. O cómputo da superficie construída efectuarase seguindo as regras da condición 10ª. Este orzamento asignarase indistinta, aleatoria e conxuntamente a ambos os lotes, segundo o interese e as necesidades municipais.

O orzamento para a adquisición das vivendas determinarase na convocatoria que para o efecto se realice, financiándose nese momento o crédito que se asigne con cargo á aplicación orzamentaria 30.1522.68200 do Orzamento municipal de 2017 inicialmente aprobado. Aplicarase á convocatoria aprobada calquera incremento futuro da devandita aplicación.

As operacións de compravenda estarán suxeitas ao imposto sobre transmisións patrimoniais, a respecto dos inmobles que se atopen no caso de segunda ou posteriores transmisións, pero exentas por razón subxectiva segundo o disposto no art. 45 do Real decreto legislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados. Quen venda deberá satisfacer o imposto sobre o incremento de valor dos terreos de natureza urbana que legalmente lle corresponde en aplicación do Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, e a Ordenanza fiscal núm. 5 reguladora do citado imposto. A respecto dos inmobles novos, quen oferte deberá incluír na súa oferta o importe correspondente ao imposto sobre o valor engadido (en diante IVE), ao estar a transacción suxeita á tributación polo devandito imposto.

Os gastos notariais que orixinen as compravendas satisfaranse con arranxo ao art. 1455 do Código Civil, que establece que "Os gastos de outorgamento de escritura serán por conta do vendedor, e os da primeira copia e os demais posteriores á venda serán por conta do comprador". Os gastos de inscrición no Rexistro da Propiedade serán por conta do concello. Todos os gastos municipais derivados da adquisición serán incluídos no orzamento da convocatoria.

## **CONDICIÓN 2ª. NATUREZA, RÉXIME XURÍDICO E XURISDICIÓN COMPETENTE**

As transaccións e os contratos que se realicen como consecuencia da convocatoria pública da adquisición de vivendas teñen o carácter de transmisións patrimoniais e contratos privados polo que, de conformidade co artigo 4.1 letra p) do Texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado mediante o Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, quedan excluídos do seu ámbito de aplicación. Por tanto, réxense pola lexislación patrimonial, a Lei 33/2003, do 3 de novembro, de patrimonio das administracións públicas, a Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora de bases do réxime local, o Texto refundido das disposicións vixentes en materia de réxime local, aprobado polo Real decreto legislativo 781/1986, do 18 de abril, e o Regulamento de bens das entidades locais, aprobado polo Real decreto 1372/1986, do 13 de xuño.

A súa preparación e celebración rexerase polo que conteñen as presentes bases reguladoras, pola normativa patrimonial antes citada e, no non previsto na devandita normativa, pola lexislación de contratos das Administracións públicas, conforme á cal se resolverán as dúbidas e as lagoas que puidesen presentarse. Os seus efectos e extinción rexeranse polo que contén o presente documento, pola normativa patrimonial, os artigos 1445 e seguintes do Código Civil e demais normas de Dereito Privado que lle sexan de aplicación.

Para resolver calquera litixio que se derive de cumprir a regulación contida nas presentes bases, o ofertante, con renuncia expresa ao seu propio foro, se lle correspondese, sométese á xurisdición civil ordinaria e á competencia dos xulgados e tribunais da Coruña capital. Con todo, consideraranse actos xurídicos separables os que se diten en relación coa preparación e co procedemento para a selección e ordenación de ofertantes, a valoración de ofertas e a celebración dos contratos, polo que poderán ser impugnados ante a orde xurisdiccional contencioso-administrativa, de acordo coa súa normativa competente.

## **CONDICIÓN 3ª. CAPACIDADE DE OBRAR PARA PARTICIPAR NA CONVOCATORIA E CELEBRAR OS CONTRATOS**

Poderán participar na convocatoria pública as persoas físicas ou xurídicas, españolas ou estranxeiras, que teñan plena capacidade xurídica e de obrar con arranxo ás normas contidas no Código Civil sobre capacidade xeral para toda clase de contratos e, en particular, para o de compravenda.

Os poderes e os documentos acreditativos da personalidade acompañaranse á solicitude de participación, mediante unha copia lexitimada da auténtica, debidamente inscrita, ou unha fotocopia compulsada por funcionario habilitado para iso. Os poderes deben estar verificados pola Asesoría Xurídica municipal.

A capacidade de obrar das persoas físicas acreditarase mediante a presentación do documento nacional de identidade ou o documento que, no seu caso, o substitúa regulamentariamente.

A capacidade de obrar das persoas xurídicas acreditarase mediante a escritura de constitución ou modificación, inscrita no Rexistro Mercantil cando este requisito fose esixible conforme á lexislación mercantil que lle sexa aplicable. Se fose esixible, a escritura ou o documento de constitución, os estatutos ou a acta fundacional nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, no seu caso, no correspondente rexistro oficial, así como o código de identificación fiscal (NIF).

A capacidade de obrar dos empresarios non españois que sexan nacionais de Estados membros da Unión Europea acreditarase pola súa inscrición no rexistro procedente de acordo coa lexislación do estado onde

están establecidos, ou mediante a presentación dunha declaración xurada ou un certificado, nos termos que se estableza regulamentariamente, de acordo coas disposicións comunitarias de aplicación. Os demais empresarios estranxeiros deberán acreditar a súa capacidade de obrar cun informe da Misión Diplomática Permanente de España no estado correspondente ao da oficina consular en cuxo ámbito territorial radique o domicilio da empresa.

#### **CONDICIÓN 4ª. PROCEDEMENTO E FORMA DE SELECCIÓN PARA A CELEBRACIÓN DOS CONTRATOS DE COMPRA VENDA.**

O procedemento para seleccionar os posibles vendedores dos inmobles realizarase por concurso público, de acordo co disposto no artigo 116.4º da Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas, mediante proposición económica en sobre pechado, todo iso conforme aos termos e requisitos establecidos nas presentes bases reguladoras.

O inicio do procedemento para a adquisición dos inmobles realizarase mediante convocatoria pública que aprobará a Xunta de Goberno Local, ou órgano en quen delegue, e conterá o acordo de financiamento do gasto que implica, realizándose a oportuna retención de crédito. A dita convocatoria publicárase no Boletín Oficial da Provincia da Coruña, e dispoñerase a partir da dita publicación a apertura do prazo para presentar ofertas polo período indicado nestas bases. Igualmente publicárase a convocatoria na web municipal ([www.coruna.es/vivenda](http://www.coruna.es/vivenda)) e no perfil do contratante.

Nos actos de preparación, de valoración e de selección dos vendedores seguiranse as disposicións contidas nestas bases reguladoras e, na súa falta, na normativa vixente en materia de procedemento administrativo común.

### ***CAPÍTULO SEGUNDO. DAS PROPOSICIÓNS, SELECCIÓN E ORDENACIÓN DAS PERSOAS OFERTANTES***

#### **CONDICIÓN 5ª. ANUNCIO DE CONVOCATORIA E PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

As ofertas presentaranse na forma e no lugar indicados durante o PRAZO DE DOUS MESES que contarán desde o día seguinte ao de se publicar o anuncio da convocatoria no Boletín Oficial da Provincia e no perfil do contratante da web municipal. No devandito anuncio sinalaranse os datos esenciais da convocatoria conforme á regulación contida nestas bases e subsidiariamente da lexislación da contratación administrativa.

Despois de se publicar o anuncio no boletín oficial indicado e tras abrirese o prazo de presentación, as persoas interesadas poderán presentar as súas ofertas de venda de inmobles. A recepción de ofertas comeza ao día seguinte da publicación do anuncio da convocatoria e finaliza o día e hora que se estableza nela. Non se admitirán ofertas que se presenten fóra do prazo establecido. Cada oferta incluírá un único inmueble cos seus anexos inseparables no seu caso, podendo cada persoa ofertante presentar, en sobres separados, tantas ofertas como inmobles queira ofrecer, sen que poidan presentar variantes ou alternativas, e deberanse indicar todos os requisitos e documentación para cada un deles de forma separada en cada proposición.

A presentación de proposicións supón que a persoa interesada acepta incondicionalmente as condicións destas bases reguladoras, sen ningunha excepción, así como que autoriza ao concello a consultar cantos datos sexan necesarios para a tramitación do procedemento.

## CONDICIÓN 6ª. FORMA E CONTIDO DAS OFERTAS

A documentación presentarse en **DOUS (2) SOBRES** independentes, pechados e asinados pola persoa ofertante ou a persoa que o/a represente, debendo acreditarse a facultade para realizar a oferta na documentación administrativa a presentar no sobre A .

No exterior de cada sobre debe figurar o seguinte: a referencia da convocatoria pública "CONCURSO PARA A ADQUISICIÓN POLO CONCELLO DA CORUÑA DE EDIFICIOS E VIVENDAS CON DESTINO A AUMENTO DO PATRIMONIO MUNICIPAL DE SOLO, INTEGRACIÓN SOCIAL E FINALIDADE DE INTERVENCIÓN NO URBANISMO", a letra correspondente a cada sobre (A ou B), o lote a que se presenta (1 ou 2) e o nome e apelidos da persoa ofertante, e, no seu caso, do seu representante, e o seu correspondente NIF, número de teléfono (preferiblemente móbil) enderezo completo e correo electrónico de contacto. No caso de titularidade de persoas xurídicas, o nome completo e o NIF da entidade interesada, así como o nome e apelidos do representante e o seu NIF, enderezo completo, número de teléfono (preferiblemente móbil) e correo electrónico de contacto.

Os sobres presentaranse no Rexistro Xeral deste concello (praza de María Pita s/n), no Rexistro do Centro Ágora (lugar A Gramela, 17), no Rexistro do Fórum Metropolitano (rúa Río de Monelos, 1) e no Rexistro da Oficina Municipal de Rehabilitación e Vivenda (avda. do Porto, 3) e o prazo finalizará o último día de presentación á hora do seu peche. En caso de resultar sábado ou festivo o día de finalización do prazo, quedará automaticamente prorrogado ao día hábil seguinte. Non se admitirá a presentación telemática das ofertas por cuestións técnicas.

O SOBRE A conterá a documentación administrativa relativa ao ofertante e as declaracións responsables sobre as condicións técnicas do inmovible; e o SOBRE B conterá a oferta económica.

O SOBRE A e o SOBRE B deben presentarse de forma separada. A inclusión de calquera documentación ou dato no sobre equivocado determinará a exclusión da oferta.

### 1) SOBRE A "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA E TÉCNICA"

O **SOBRE A** conterá a documentación acreditativa da personalidade e a capacidade da persoa ofertante e, no seu caso, do seu representante, así como a documentación e/ou declaración responsable sobre as condicións técnicas e a situación xurídica relativas ao inmovible.

En concreto, o SOBRE A debe incluír, preceptivamente, os seguintes documentos:

1. O DNI ou documento que, no seu caso, o substitúa regulamentariamente, nunha copia que teña o carácter de auténtica conforme á lexislación vixente, ou unha fotocopia compulsada por funcionario habilitado para iso, do titular ou titulares rexistrados se se trata de persoas físicas e, no seu caso, do seu representante. Se son varios os titulares rexistrados, deberá designarse un deles ou un terceiro como representante.

2. Se a titular rexistral é unha persoa xurídica, a escritura de constitución ou de modificación, inscrita no Rexistro Mercantil cando este requisito fose esixible conforme á lexislación mercantil que lle sexa aplicable. Se fose esixible, a escritura ou documento de constitución, os estatutos ou a acta fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, no seu caso, no correspondente rexistro oficial, así como o código de identificación fiscal (NIF), todo iso no orixinal ou nunha copia que teña o carácter de auténtica conforme á lexislación vixente, ou unha fotocopia compulsada por funcionario habilitado para iso.

Tamén deberá figurar o DNI ou documento que, no seu caso, o substitúa regulamentariamente, nunha copia que teña o carácter de auténtica conforme á lexislación vixente, ou unha fotocopia compulsada por funcionario habilitado para iso, do representante da persoa xurídica.

3. Se se actúa en representación doutra persoa, unha copia compulsada da escritura de poder, declarado bastante pola Asesoría Xurídica municipal deste Concello, no orixinal ou nunha copia compulsada. Igualmente deberá presentar unha fotocopia compulsada do DNI da persoa a cuxo favor se outorgou o apoderamento ou a representación. Se o documento acreditativo da representación contivese delegación permanente de facultades, e a representada fose unha empresa inscrita no Rexistro mercantil, deberá figurar, ademais, inscrito no devandito rexistro.

4. Declaración responsable, segundo o modelo que se incorpora como anexo 1 destas bases, comprensiva de que o titular rexistral cumpre cos seguintes requisitos:

a) Non estar incurso en ningunha prohibición de contratar conforme ao artigo 146.1ºc) do Texto refundido da Lei de contratos do sector público, e non ter débedas en período executivo co Concello da Coruña. No caso de existencia de débedas con este concello, o titular rexistral poderá incluír un compromiso de pagamento ou aceptación da compensación co prezo que resulte da compravenda, con carácter previo ou simultáneo ao seu pagamento, no caso de resultar autorizada a celebración do contrato de compravenda do seu inmovble.

b) Estar en posesión da inscrición rexistral de titularidade e cargas, ou autorización para que o concello realice a consulta.

c) Ostentar a propiedade do inmovble acreditándoo con copia compulsada do título correspondente.

d) Acharse ao corrente no pagamento das cotas de comunidade do inmovble, sinalando o seu importe mensual así como o número de vivendas integrantes da comunidade. Este requisito non será necesario no caso de presentar oferta ao LOTE 2 de compravenda de edificios, pois nese caso declararase a situación de división horizontal, se existise, e a cota de comunidade que satisfai cada unidade rexistral.

e) Estar en posesión do certificado de eficiencia enerxética, segundo a lexislación vixente, ou comprometerse a obtelo con carácter previo á autorización da celebración do contrato. Este requisito non se esixirá a respecto dos edificios en estado de abandono ou declarados en ruína.

f) Existencia de cargas ou gravames que afecten á vivenda, sen prexuízo dos que consten na certificación rexistral.

5. Declaración responsable, segundo o modelo que se incorpora como anexo 2 destas bases, comprensiva da tipoloxía do inmovible que se ofrece e de que reúne as características que se esixen nas cláusulas 9ª e 10ª.

6. Indicación do domicilio para os efectos de notificacións.

7. No caso de copropiedade do inmovible, acompañarase á declaración responsable, un compromiso de venda asinado por todos os propietarios e titulares rexistrados, que indique a súa intención inequívoca da súa formalización en caso de resultar autorizada a celebración do contrato de compravenda unha vez resolto o procedemento de adquisición conforme ás condicións e criterios establecidos nestas bases reguladoras.

8. De todos os inmovibles que se ofrezca a súa venda, deberá incluírse unha nota de inscrición rexistral deles e copia da escritura pública ou documento que acredite a súa propiedade.

## **B) SOBRE B "OFERTA ECONÓMICA"**

O SOBRE B conterá a oferta económica e redactarase segundo o MODELO DE OFERTA que se inclúe como anexo 3 do presente documento.

A oferta económica presentarase en caracteres claros, expresando o importe en número e letra, e non se aceptarán aquelas que teñan omisións, erros ou riscadas que impidan coñecer, claramente, o que a administración estime fundamental para considerar a oferta.

En caso de discrepancia entre o importe escrito en letra e o expresado en cifra, prevalecerá a cantidade que se consigne en letra, salvo que dos documentos que compoñen a proposición se desprenda outra cousa.

Esta oferta económica deberá estar asinada por aquela persoa que teña facultades para realizala (a oferente ou a súa representante).

Non se admitirán ofertas de compra parciais ou condicionadas.

## **CONDICIÓN 7ª. PROCEDEMENTO DE SELECCIÓN DAS OFERTAS**

### *1. Constitución da Comisión Municipal de Valoración.*

Para a selección das ofertas que derivarán na celebración dos respectivos contratos de compravenda, constituirase unha Comisión Municipal de Valoración (CMV), integrada polos seguintes membros:

- a) A persoa que ostente a xefatura do Servizo de Rehabilitación e Vivenda, que a presidirá.
- b) A persoa que ostente a xefatura do Departamento de Rehabilitación do citado servizo municipal.
- c) A persoa que ostente a xefatura de Sección de Rehabilitación do citado servizo municipal, que realizará funcións de secretaría.
- d) A persoa que ostente a dirección da Asesoría Xurídica Municipal ou persoa en quen delegue;
- e) O interventor municipal ou persoa en quen delegue.

A comisión terá como función revisar o cumprimento de todos os requisitos de capacidade dos ofertantes, verificar a documentación administrativa e as declaracións presentadas a respecto do cumprimento das condicións técnicas e da situación xurídica dos inmovibles ofertados, así como a apertura dos sobres que

conteñan as ofertas económicas. Configurarán as listaxes de ofertas admitidas e excluídas, así como a orde de prelación das ofertas admitidas conforme ao disposto na condición 11ª destas bases reguladoras.

Ademais, unha vez elaborados os informes de valoración e taxación que se indican a continuación, a comisión seleccionará as ofertas que poidan resultar autorizadas para celebrar o contrato de compravenda do inmovble ofertado, segundo a orde de prelación, e elevará ao órgano competente para a súa resolución a proposta de celebración do referido contrato de compravenda, indicando o prezo final que debe propoñerse ao vendedor, segundo os criterios establecidos neste documento e a dispoñibilidade orzamentaria.

## II. Listaxe de ofertas admitidas

Unha vez concluídos os dous meses do prazo fixado para presentar as ofertas, constituirase a Comisión Municipal de Valoración (CMV) co obxecto de avaliar a documentación contida no SOBRE A, e realizará o seguinte:

1. Examinar a capacidade de obrar esixida aos ofertantes segundo estas bases reguladoras.
2. Comprobar que se incluíron as declaracións responsables con todo o contido e requisitos esixidos neste documento (anexos 1 e 2).
3. Verificar que os datos contidos na declaración responsable correspondente aos datos técnicos do inmovble ofertado cumpren as condicións mínimas de aptitude e as características técnicas establecidas nas condicións 9ª e 10ª destas bases, quedando excluídas en caso contrario. A CMV poderá solicitar cantos informes técnicos municipais considere oportunos do servizo municipal correspondente para verificar estas condicións.

Redactarase acta do que acorde a CMV e abrírase, no seu caso, o prazo de corrección da documentación, que deberá ser presentada no rexistro municipal no prazo máximo de 10 días naturais.

Transcorrido o devandito prazo, a CMV reunirase para avaliar a documentación achegada para a corrección de deficiencias e decidirá que ofertantes achegaron todo o esixido nas bases, polo que as súas ofertas serán admitidas, e cales deben ser excluídos do procedemento por non emendar debidamente a documentación, ou por non cumprir o inmovble ofertado os requisitos esixidos nas condicións 9ª e 10ª destas bases, segundo as declaracións responsables presentadas e emendadas.

A continuación, a comisión propoñerá unha **listaxe de ofertas admitidas** para cada un dos lotes de bens inmoables, segundo a súa clasificación conforme á condición 1ª do prego.

A listaxe de ofertas admitidas para cada lote, con indicación daquelas ofertas que foron excluídas e as razóns da exclusión, será aprobada polo tenente de alcalde responsable da área de Rexeneración Urbana, Dereito á Vivenda e Mobilidade Sostible, no ámbito das súas competencias delegadas pola Xunta de Goberno Local en materia de vivenda e bens.

A inclusión dunha oferta na devandita listaxe non supón un compromiso de compra por parte do concello, nin crea dereito algún a favor daquel cuxa oferta fose admitida.

## III. Apertura de ofertas económicas

No lugar, día e hora anunciado na convocatoria, realizarase o acto público de apertura das ofertas admitidas

(SOBRE B).

A listaxe de ofertas admitidas publicarase no perfil do contratante na web municipal e no taboleiro de edictos do Servizo de Rehabilitación e Vivenda, así como na web municipal ([www.coruna.es/vivenda](http://www.coruna.es/vivenda)). No anuncio indicárase aquelas ofertas que foron excluídas e as razóns da exclusión por non emendar debidamente a documentación ou por non cumprir a vivenda ofertada os requisitos esixidos nas condicións 9ª e 10ª deste documento. Contra esta resolución poderán as persoas interesadas expor recurso de reposición de conformidade co disposto nos artigos 123 e 124 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas.

#### IV. Inspección e valoración municipal dos inmobles

A CMV encargará aos técnicos municipais da área de Rexeneración Urbana, Dereito á Vivenda e Mobilidade Sostible a elaboración da **Orde de prelación das ofertas admitidas** para cada lote segundo os criterios obxectivos de avaliación ou de selección establecidos na condición 11ª das bases.

Unha vez elaborada a devandita orde de prelación, e aprobada polo órgano competente, a unidade técnica concertará unha cita para realizar a visita ás vivendas.

Inicialmente, só se visitarán as primeiras 20 vivendas e/ou edificios, segundo a orde de prelación establecido para cada lote, podendo o concello seleccionar aleatoriamente o devandito número entre ambos lotes segundo as súas necesidades e intereses. Unha vez concluído o procedemento cos primeiros 20 inmobles, poderá continuarse, segundo dispoñibilidade orzamentaria, cos seguintes na orde de prelación establecida e na mesma forma segundo as presentes bases reguladoras.

Por cada inmovible visitado realizarase un informe de comprobación para constatar a realidade física do inmovible ofrecido, e propoñer, no seu caso, as reformas que se consideren necesarias ou convenientes nas vivendas e nos edificios. No caso de edificios en estado de abandono ou declarados en ruína, especificaranse as obras de conservación e/ou rehabilitación pertinentes así como aquelas outras que permita o planeamento, sobre todo indicando se permite unha maior edificabilidade.

O **Informe de comprobación** determinará se a vivenda é apta ou non, e, no seu caso, as obras de conservación e/ou de rehabilitación necesarias segundo o indicado no parágrafo anterior, graduando o nivel de conservación no alto, medio ou baixo segundo as obras propostas. En caso de non ser necesario efectuar ningunha reforma ou obra de conservación, farase constar expresamente que o seu estado é óptimo.

A continuación, o técnico responsable realizará unha valoración económica do inmovible, conforme aos criterios de valoración indicados na condición 12ª deste prego. Así, o informe inicial de comprobación transformárase no **Informe de comprobación-valoración municipal**, que será asinado polo técnico responsable e remitido á comisión de valoración.

O Servizo de Rehabilitación e Vivenda que ten encomendadas as funcións en materia de inspección técnica de edificios, fará constar no citado informe, para o caso de que o edificio no que se sitúa a vivenda ofertada teña máis de 50 anos, que aquel cumpre co deber de conservación presentando informe de avaliación ou de inspección técnica; en caso contrario, o cumprimento do devandito deber deberá facerse efectivo con carácter previo á autorización da celebración do contrato de compravenda do inmovible en cuestión.

Para o suposto de que o inmovible ofertado sexa un piso, no caso de que a realidade física del non se

corresponda coa documentación achegada e/ou as obras de adecuación necesarias superasen a porcentaxe máxima do 50% do prezo ofertado, entenderase inviable a oferta presentada; con todo, por razóns de interese municipal debidamente acreditadas no expediente, poderá efectuarse a súa adquisición.

Para o efecto, se non existe tal interese municipal, rexeitarase a oferta e continuarase o procedemento co seguinte ofertante, conforme á Orde de prelación das ofertas admitidas, iniciándose de novo o proceso a partir deste punto.

#### V. Taxación externa

A área de Rexeneración Urbana, Dereito á Vivenda e Mobilidade Sostible encargará unha taxación oficial dos inmobles seleccionados segundo a orde de prelación que vaian ser obxecto do informe de comprobación-valoración. A taxación realizaraa unha empresa taxadora independente inscrita no Rexistro Oficial de Sociedades de Taxación do Banco de España, co fin de contrastar o prezo ofertado e o prezo de mercado, así como as características das vivendas.

A selección e contratación da entidade taxadora realizarase conforme aos procedementos de contratación administrativa establecidos no Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de contratos do sector público, e nunca poderá existir conflito de intereses coa propiedade do inmueble.

A empresa de taxación certificará o valor de taxación de cada vivenda nun **Informe de taxación externa**.

Para os supostos en que esta taxación difira nun 20% ou máis da valoración municipal, os técnicos municipais poderán revisar o informe de comprobación-valoración municipal realizado, en función da posibilidade de aplicar coeficientes ou baremos que gradúen a dita valoración, que poderá resultar variada en aplicación destes, debendo motivarse a nova valoración revisada.

#### VI. Contraoferta

Analizados os **informes de taxación externa e de comprobación- valoración municipal** de cada inmueble, o órgano competente en materia de vivenda e bens realizará, por proposta da CMV, unha contraoferta cuxo importe virá determinado polo menor dos tres seguintes: oferta de venda efectuada polo vendedor, valoración municipal efectuada polo persoal técnico segundo os criterios establecidos no prego, e valor de taxación encargado a unha entidade externa.

O vendedor pode aceptar o prezo ofrecido ou rexeitar a contraoferta no prazo máximo de 10 días naturais desde a súa notificación. No caso de que non se acepte a contraoferta, desistirse da compra do inmueble e continuarase o procedemento co seguinte ofertante, segundo a orde de prelación establecida.

#### VII. Proposta de autorización da celebración dos contratos

Se o vendedor acepta a contraoferta, o Servizo de Rehabilitación e Vivenda realizará a proposta de autorización ou celebración dos contratos de compravenda dos inmobles de cada lote, e elevaraa ao órgano competente en materia de vivenda e bens para que dite a correspondente resolución de requirimento de toda a documentación necesaria para celebrar os contratos.

A proposta de autorización non crea ningún dereito a favor do vendedor, que deberá presentar, con carácter previo á autorización, toda a documentación acreditativa de que cumpre os requisitos cuxas declaracións responsables formulou ao presentar a súa oferta, todo iso conforme ao contido da condición 6ª deste prego.

#### VIII. Resolución de autorización da celebración do contrato e disposición do gasto

A autorización da celebración do contrato, e a disposición do gasto que comporta a compravenda realizarase mediante acordo da Xunta de Goberno Local ou órgano en quen delegue, e notificaráselles aos vendedores á vez que se publicará no perfil do contratante da web municipal e na web municipal de vivenda ([www.coruna.es/vivenda](http://www.coruna.es/vivenda)). A listaxe completa dos contratos autorizados publicarase igualmente no citado perfil e web municipal, así como no Boletín Oficial da Provincia da Coruña.

A resolución conterá o prezo da compravenda do inmovible, así como, no seu caso, a compensación de débedas a que se comprometeu a ou o vendedor, fixándose a cantidade final a percibir pola transacción. Cada resolución seralle notificada individualmente a cada comprador, con independencia da publicación conxunta de todos os contratos celebrados.

Contra esta resolución poderán as persoas interesadas interpoñer recurso de reposición de conformidade co disposto nos artigos 123 e 124 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas, ou ben impugnar directamente a resolución ante a orde xurisdiccional civil ou contencioso-administrativa segundo a materia da que se trate.

#### IX. Competencia para a resolución do procedemento e delegación

O órgano competente para a instrución e resolución do procedemento para a adquisición de bens inmoables patrimoniais é a Xunta de Goberno Local, de conformidade co réxime competencial establecido na Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora de bases do réxime local, na súa redacción dada pola Lei 57/2003, do 16 de decembro, de medidas para a modernización do goberno local, e Lei 27/2013, do 27 de decembro, de racionalización e sustentabilidade da administración local. Con todo, esta competencia, xunto coa correspondente á disposición do gasto que comporta, pode ser obxecto de delegación en virtude da posibilidade legal contida no artigo 127.2º da citada Lei 7/1985, polo que haberán de aplicarse os acordos de delegación que resulten vixentes no momento da tramitación e da resolución do procedemento.

Segundo o importe final de cada transacción que se realice, o acordo para autorizar a celebración do contrato e o compromiso de gasto que comporta, deberá ser adoptado polo órgano competente segundo os devanditos acordos de delegación adoptados en función do importe do gasto para realizar.

### **CAPÍTULO TERCEIRO. CELEBRACIÓN E FORMALIZACIÓN DOS CONTRATOS**

#### **CONDICIÓN 8ª. ENTREGA, PAGO DO PREZO, GASTOS E FORMALIZACIÓN DO CONTRATO**

No prazo dun mes desde a notificación da autorización da celebración do contrato, formalizarase a escritura pública de compravenda, ante a notaría que designará o coordinador de quenda do Ilustre Colexio de Notarios de Galicia con sede na Coruña, logo de notificarlle ao vendedor o lugar, o día e a hora para o devandito outorgamento. Este prazo poderá ser modificado motivadamente tanto por interese municipal como por petición do vendedor. Antes do outorgamento da escritura de compravenda e entrega de chaves, a vivenda debe quedar libre de ocupantes e avenos.

O vendedor obrígase á entrega e saneamento do inmovible obxecto de adquisición de acordo co artigo 1461 e seguintes do Código Civil. Entenderase entregada a cousa vendida no momento da sinatura da escritura de compravenda, momento no que se entregará a posesión dela mediante a entrega das chaves. Será neste momento do outorgamento da escritura pública, cando deba acreditarse que se levantaron e cancelaron rexistralmente as cargas que puidesen existir.

Os efectos e a extinción da compravenda rexeranse polas normas de dereito privado que lle sexan de aplicación, segundo a súa natureza.

Se no momento do outorgamento da escritura pública de compravenda a vivenda para adquirir non se atopase libre de ocupantes ou non se acreditase que a vivenda se atopa libre de cargas, ou existise algunha discrepancia entre o título de propiedade do vendedor e a inscrición rexistral do inmovible, desistírase da compra, continuándose o procedemento de adquisición co seguinte ofertante, segundo a orde de prelación establecida en cada lote. O acordo de disistimento da compra comportará a anulación do compromiso de gasto que se realizou ao autorizar a celebración do contrato.

Así mesmo, o propietario entregará no acto de outorgamento da compravenda dunha nota cos datos relevantes da Comunidade de Propietarios, así como unha certificación emitida polo secretario dela co visto e prace do presidente de estar o inmovible ao corrente do pagamento das cotas de comunidade incluído o mes no que se formalice a venda. Igualmente acompañarase a esta nota unha copia das tres últimas facturas das subministracións contratadas da vivenda (gas, electricidade e auga). Este requisito non será esixible no caso de edificios en estado de abandono ou declarados en ruína.

O contrato debe conter obrigatoriamente, polo menos, as seguintes cláusulas:

- O pagamento do prezo ao vendedor será pagado mediante cheque nominativo expedido pola Tesouraría Municipal que se entregará no acto de formalización da escritura pública, un momento a partir do cal comezará a contar o prazo para liquidar do imposto sobre o incremento de valor dos terreos de natureza urbana.
- Todos os gastos de notaría e impostos derivados da transmisión serán satisfeitos polas partes segundo a lei. Os gastos de inscrición rexistral serán por conta municipal.
- As partes sométense expresamente á xurisdición dos xulgados e tribunais da Coruña capital para cantas cuestións se susciten en relación coa interpretación e cumprimento deste contrato.
- As partes contratantes comprométese e obríganse a realizar cantas escrituras de corrección, rectificación e calquera outras fosen precisas para a inscrición da presente nos rexistros da propiedade correspondente.

## CONDICIÓN TÉCNICAS

### CONDICIÓN 9ª. CARACTERÍSTICAS DE APTITUDE DOS INMOBLES

Os inmobles ofertados haberán de reunir as seguintes características mínimas para a súa inclusión na **listaxe de ofertas admitidas**:

#### LOTE 1: PISOS E VIVENDAS UNIFAMILIARES

1. As vivendas ofertadas deberán estar situadas no termo municipal da Coruña, e o seu titular poderá ser

único ou en réxime de copropiedade.

2. As vivendas deberán estar libres de cargas, gravames e en condicións xurídicas que permitan a súa inmediata escrituración e inscrición no Rexistro da Propiedade.
3. Igualmente, estarán libres de persoas arrendatarias, ocupantes e precaristas, así como entregaranse libres de aveños.
4. As vivendas poderán ser de nova construción, usadas ou de segunda man.
5. As vivendas deberán estar inscritas no Rexistro da Propiedade a nome da persoa ou empresa ofertante.
6. O edificio ou urbanización en que se albergan as vivendas deberá estar constituído en réxime de propiedade horizontal, fóra das vivendas unifamiliares.
7. Todas as vivendas deberán estar ao corrente de pagamento dos gastos de comunidade así como dos diferentes tributos municipais (imposto sobre bens inmobles e taxa por recollida e tratamento de residuos sólidos urbanos, etc.). En caso de existir débedas referidas a estes últimos, deberá constar o compromiso de compensación ao que se refire a declaración responsable da condición 6ª. 4 apartado a).
8. As vivendas deben estar integradas en comunidades de propietarios legalmente constituídas, cuxos gastos xerais non excedan de 100 €/mes, salvo excepcións xustificadas acreditadas no expediente, relativas a aqueles supostos en que estes inclúan servizos de calefacción central ou auga quente comunitaria ou similares.
9. Quen oferte autorizará e facilitaralles o acceso ás vivendas ao persoal técnico do concello e do organismo de taxación externo para a súa inspección e valoración segundo os criterios establecidos neste prego.

## LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRUÍDOS, EN ESTADO DE ABANDONO OU DECLARADOS EN RUÍNA

1. Os edificios ofertados deberán estar situados no termo municipal da Coruña e o seu titular poderá ser único ou en réxime de copropiedade.
2. Os edificios deberán estar libres de cargas, gravames e condicións xurídicas que permitan a súa inmediata escrituración e inscrición no Rexistro da Propiedade.
3. Igualmente, os edificios construídos que se oferten, incluídos aqueles en estado de abandono ou os declarados en ruína, estarán libres de persoas arrendatarias, ocupantes e precaristas, así como se entregarán libres de aveños. Exceptúanse os baixos dos inmobles dedicados a uso comercial, que poderán estar ocupados con arrendatarios.
4. Os edificios deberán estar inscritos no Rexistro da Propiedade a nome da/s persoa/s ou empresa ofertante.
5. O edificio deberá estar constituído en réxime de propiedade horizontal. As vivendas que o integran deberán estar ao corrente de pagamento dos gastos de comunidade así como dos tributos municipais (imposto sobre bens inmobles e taxa por recollida e tratamento de residuos sólidos urbanos). Os edificios en estado de abandono ou os declarados en ruína xustificarán unicamente estar ao corrente no pagamento do imposto sobre bens inmobles, sempre que se atopen desocupados. En caso de existir débedas referentes aos diferentes tributos municipais, deberá constar o compromiso de compensación ao que se refire a declaración responsable da condición 6ª.4 apartado a).
6. O ofertante autorizará e facilitará o acceso ao edificio do persoal técnico do concello e do organismo de taxación externo para a súa inspección e valoración segundo os criterios establecidos neste prego.

Os inmobles ofertados na convocatoria pública deben cumprir unhas características técnicas ademais das mínimas da condición anterior, cuxo incumprimento determinará a súa non inclusión na **listaxe de ofertas admitidas**. Para os efectos do presente prego, computarase como superficie dos inmobles a superficie construída que conste na inscrición rexistral; no caso de discrepancia entre esta e a que conste no título de propiedade do inmovible, prevalecerá a primeira, aínda que a criterio técnico municipal poderá realizarse un cómputo dela por parte dos técnicos municipais segundo o método establecido no Real decreto 1020/1993, do 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración e o cadro marco de valoración do solo e das construcións para determinar o valor catastral dos bens inmobles de natureza urbana (BOE do 22 de xullo de 1993).

As características técnicas, que deben cumprirse na súa totalidade, son as seguintes:

#### LOTE 1: PISOS E VIVENDAS UNIFAMILIARES

1. As vivendas deberán dispoñer, como mínimo, de 1 habitación, salón, cociña e un baño con lavabo, inodoro e bañeira ou ducha, e terán unha superficie útil mínima de 35 m<sup>2</sup> no caso de 1 dormitorio, 50 m<sup>2</sup> no suposto de vivendas de 2 dormitorios, de 70 m<sup>2</sup> nas de 3 dormitorios e de 80 m<sup>2</sup> para as de máis de 3 dormitorios. A superficie útil mínima dos dormitorios individuais será de 6 m<sup>2</sup>, cun principal non inferior a 8 m<sup>2</sup>.
2. Deberán contar co certificado de eficiencia enerxética ou estar en condicións de obtelo.
3. Deben estar situadas sobre a rasante, e ata unha sexta altura desde a rúa (5º andar) se o inmovible non conta con ascensor.
4. As vivendas situadas no andar baixo do edificio deben dispoñer dalgún elemento construtivo baixo toda a súa superficie (soto, rocho, garaxe, cámara sanitaria, etc.) que preveña a aparición de humidades. Esta condición non será aplicable ao suposto de vivendas unifamiliares.
5. Deben ser vivendas exteriores, polas que se entenden aquelas que dispoñan de, polos menos, dúas pezas principais (salón-dormitorios) con ocos de luz á vía pública, salvo que teñan 1 dormitorio, nese caso bastará cunha peza principal.
6. O edificio en que se albergan as vivendas deberá de ter unha antigüidade non superior a 50 anos, salvo que conte co informe de inspección técnica ou de avaliación dos edificios, ou estar en condicións de obtelo, ou sufrise unha rehabilitación.
7. As vivendas non poderán estar incursas en ningún suposto de infracción urbanística non legalizable, nin en situación de fóra de ordenación total.

#### LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRÚIDOS, EN ESTADO DE ABANDONO OU DECLARADOS EN RUÍNA

1. Os edificios construídos deben albergar vivendas que teñan 1, 2, 3 ou máis dormitorios e unha superficie útil mínima de 50 m<sup>2</sup> para as vivendas de 1 dormitorio, 50 m<sup>2</sup> para as vivendas de 2 dormitorios, de 70 m<sup>2</sup> para as de 3 dormitorios e de 80 m<sup>2</sup> para as de máis de 3 dormitorios. A superficie útil mínima dos dormitorios individuais será de 6 m<sup>2</sup>, cun principal non inferior a 8 m<sup>2</sup>.
2. Deberán constar como máximo de seis alturas desde a rúa (piso 5º) se non conta con ascensor.
3. Os edificios deberán conter vivendas exteriores, polas que se entenden aquelas que dispoñan de, polo menos, dúas pezas principais (salón-dormitorios) con ocos de luz á vía pública, salvo que teñan 1 dormitorio, nese caso bastará cunha peza principal.
4. O edificio deberá de ter unha antigüidade non superior a 50 anos, salvo que conte co informe de inspección técnica ou de avaliación dos edificios, ou estar en condicións de obtelo, ou sufrise unha rehabilitación. Esta condición non se requirirá no caso de que o edificio se atope en estado de abandono ou estea declarado en ruína.

5. Os edificios non poderán estar incursos en ningún suposto de infracción urbanística non legalizable, nin en situación de fóra de ordenación total.

O cómputo da superficie útil a que se refire esta condición 10ª, así como calquera referencia a esta no presente prego, efectuarase de conformidade co disposto no artigo 86 da Ordenanza municipal de conservación e rehabilitación de inmobles aprobada por este concello (BOP do 28 de novembro de 2011) que establece que no caso de que non conste fidedignamente a dita superficie, se aplicará un índice corrector do 0,8 sobre a superficie construída.

## CONDICIÓN 11ª. ORDE DE PRELACIÓN DAS OFERTAS ADMITIDAS

Criterios obxectivos de avaliación ou selección determinantes da **Orde de prelación das ofertas admitidas**.

### LOTE 1: PISOS E VIVENDAS UNIFAMILIARES

#### 1. Criterio prezo/m<sup>2</sup> construído: .....ata 60 PUNTOS.

Valorarase de acordo á fórmula que se indica a continuación. Tómasse como base o prezo do metro cadrado construído ofertado polo vendedor, segundo a superficie construída que figure na inscrición rexistral; en caso de discrepancia co título de propiedade, prevalecerá a primeira, aínda que por criterio técnico municipal poderán realizar un cómputo dela os técnicos municipais segundo o método que establece o citado Real decreto 1020/1993, do 25 de xuño. Este prezo compararase co valor máximo do metro cadrado construído fixado na condición 13ª do presente prego, e o valor máis baixo do metro cadrado ofertado para os pisos e vivendas unifamiliares de todos os inmobles a ordenar.

No caso dos pisos valorarase a superficie construída destinada a vivenda, sen anexos destinados a garaxe, rocho ou outros; no caso de vivendas unifamiliares, tomarase a superficie construída da edificación destinada a vivenda, sen computar garaxe, rochos ou outros, nin parcela ou anexos.

**Fórmula de valoración:**

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

Sendo:

Pofertado: prezo do metro cadrado construído ofertado polo vendedor

Pmax: prezo máximo por metro cadrado construído establecido na condición 13ª deste prego

Pmínimo: prezo mínimo do metro cadrado construído ofertado para os pisos e vivendas unifamiliares de todos os inmobles para ordenar.

#### 2. Accesibilidade do edificio onde se sitúan as vivendas/existencia de anexos en vivendas unifamiliares..... ata 10 PUNTOS.

Neste apartado valoraranse dúas circunstancias diferentes en función de que o inmovible ofrecido sexa un piso. Nese caso aplicarase o criterio de accesibilidade, ou unha vivenda unifamiliar, na que se valorará a existencia de anexos a ela. En ningún caso aplicaranse conxuntamente ambos criterios a un mesmo inmovible. Neste apartado non se considerarán como anexos os garaxes ou rochos, que se computarán no criterio seguinte.

#### 2.1. Accesibilidade en edificio onde se integra o piso:

1. Existencia de ascensor a nivel de rúa (inexistencia de escaleiras en portal).... 10 puntos
2. Existencia de ascensor con rampla a nivel de rúa ou salvaescaleras en portal..... 5 puntos
3. Existencia doutro tipo de instalación de accesibilidade mecánica.....3 puntos
4. Sen ningunha instalación de accesibilidade ..... 0 puntos

#### 2.2. Existencia de elementos anexos en vivenda unifamiliar:

1. Parcela anexa cunha superficie igual ou superior a 150 metros cadrados..... 10 puntos
2. Parcela anexa cunha superficie inferior a 150 metros cadrados ..... 7 puntos
3. Terraza exterior ou patio interior anexo..... 5 puntos
4. Outros anexos distintos dos anteriores..... 3 puntos
5. Sen anexos ..... 0 puntos

#### **3. Anexos ao inmovible dedicados a garaxe e/ou rocho..... ata 5 PUNTOS.**

Neste caso os anexos poderán estar situados noutro edificio diferente ao que se sitúe a vivenda ou no mesmo; no caso de vivendas unifamiliares poderán situarse os anexos na mesma construción principal ou noutras diferentes existentes na parcela.

1. Garaxe e rocho ..... 5 puntos
2. Garaxe ..... 3 puntos
3. Rocho ..... 2 puntos
4. Sen anexos ..... 0 puntos

#### **4. Nivel de catalogación do inmovible ..... ata 10 PUNTOS.**

Puntuarase segundo o grao de protección específica dos edificios nos que se sitúen as vivendas, ou da propia vivenda unifamiliar:

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

#### **5. Número de estancias principais exteriores..... ata 5 PUNTOS.**

Entenderase por estancias exteriores aquelas con ocos de luz á vía pública, e por estancia ou peza principal o salón e os dormitorios. Valorarase de acordo á seguinte fórmula:

$$\text{Puntuación} = \frac{\text{Nº de pezas principais exteriores}}{\text{Nº de pezas principais da vivenda}} \times \text{Puntuación máxima}$$

**6. Certificación de eficiencia enerxética ..... ata 5 PUNTOS.**

Puntuarase para aqueles inmobles que contan con esta certificación no momento de presentar a oferta:

1. Cualificación tipo A ou B ..... 5 puntos
2. Cualificación tipo C ou inferiores..... 3 puntos
3. Sen certificación ..... 0 puntos

**7. Inclusión no ámbito do PEPRI da Cidade Vella e a Pescadería ..... 5 PUNTOS.**

Coa finalidade de fomentar a rexeneración urbana e a conservación e rehabilitación do patrimonio edificatorio neste ámbito, puntuarase para aqueles inmobles que se atopen incluídos dentro do ámbito especificamente delimitado polo concello no Plan especial de protección e reforma interior da Cidade Vella e a Pescadería. Os inmobles non incluídos no devandito ámbito non puntuarán neste apartado.

**LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRUÍDOS, EN ESTADO DE ABANDONO OU DECLARADOS EN RUÍNA**

**1. Criterio prezo/m2 construído: .....ata 50 PUNTOS.**

Valorarase de acordo á fórmula que se indica a continuación. Tómasse como base o prezo do metro cadrado construído ofertado polo vendedor, segundo a superficie construída que figure na inscrición rexistral. En caso de discrepancia co título de propiedade, prevalecerá a primeira, aínda que por criterio técnico municipal poderán realizarse un cómputo dela os técnicos municipais segundo o método que establece o citado Real decreto 1020/1993, do 25 de xuño. Este prezo compararase co valor máximo do metro cadrado construído fixado na condición 13ª do presente prego, e o valor máis baixo do metro cadrado ofertado para os edificios para ordenar.

No caso dos edificios, incluídos aqueles en estado de abandono ou os declarados en ruína, valorarase toda a súa superficie construída destinada a vivenda, sen anexos destinados a garaxe, rocho ou outros.

**Fórmula de valoración:**

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

Sendo:

Pofertado: prezo do metro cadrado construído ofertado polo vendedor

Pmax: prezo máximo por metro cadrado construído establecido na condición 13ª deste prego

Pmínimo: prezo mínimo do metro cadrado construído ofertado para os edificios para ordenar

**2. Criterio de propiedade do edificio ..... ata 10 PUNTOS.**

Valorarase a circunstancia de copropiedade do edificio segundo o seguinte baremo:

Situación de copropiedade de máis de 4 copropietarios ..... 10 puntos

Situación de copropiedade de 3 ou 4 copropietarios ..... 5 puntos

Situación de copropiedade de 2 propietarios ..... 3 puntos  
Único propietario..... 0 puntos

### 3. Gradación do estado de conservación/ruína dos edificios ..... ata 10 PUNTOS.

Coa finalidade de intervir no urbanismo, neste apartado valorarase o estado de conservación/ruína dos edificios, conforme á desagregación seguinte, e tendo en conta cada unha das situacións indicadas:

Edificio sen expediente administrativo de deficiencias nin declaración de ruína, ou con expediente archivado con resultado favorable ..... 10 puntos  
Edificio con expediente de deficiencias iniciado nos últimos 3 anos con obras iniciadas..... 7 puntos  
Edificio con expediente de deficiencias iniciado nos últimos 3 anos sen inicio de obras ..... 5 puntos  
Edificio con expediente de deficiencias iniciado hai máis de 3 anos sen resultado favorable ..... 2 puntos  
Edificio con expediente de declaración de ruína (calquera tipo e estado de tramitación) .....1 punto

### 4. Nivel de catalogación do edificio ..... ata 10 PUNTOS.

Puntuarase segundo o grao de protección específica do edificio:

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

### 5. Inclusión no ámbito do PEPRI da Cidade Vella e a Pescadería ..... ata 20 PUNTOS.

Coa finalidade de fomentar a rexeneración urbana e a conservación e rehabilitación do patrimonio edificatorio neste ámbito, puntuarase para aqueles inmobles que se atopen incluídos dentro do ámbito especificamente delimitado polo concello no Plan especial de protección e reforma interior da Cidade Vella e a Pescadería. Os inmobles non incluídos no devandito ámbito non puntuarán neste apartado.

Puntuarase segundo a seguinte delimitación:

1. Edificios incluídos dentro do ámbito específico do Conxunto Histórico-Artístico da Cidade Vella da Coruña, declarado como tal polo Decreto 29/1984, do 9 de marzo (DOG núm. 57 do 22 de marzo de 1984) ..... 20 puntos  
2. Edificios incluídos no resto do ámbito PEPRI (non incluídos no ámbito específico anterior)..... 10 puntos

A **orde de prelación das ofertas admitidas** confeccionarase para cada lote en orde decrecente unha vez sumadas as puntuacións obtidas ao aplicar os criterios anteriores. En caso de empate, as ofertas nesta situación ordenaranse en función do prezo/metro cadrado construído ofertado que foi tido en conta para valorar o criterio 1; esta orde será ascendente, resultando en primeiro lugar aquela oferta que ofrecese un prezo máis baixo e a continuación as seguintes en orde ascendente.

## CONDICIÓN 12ª. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA A TAXACIÓN MUNICIPAL

Fíxanse a continuación os criterios obxectivos de valoración para efectuar a taxación municipal:

### LOTE 1: PISOS E VIVENDAS UNIFAMILIARES

As valoracións municipais dos inmobles ofertados efectuaranse aplicando ao seu valor catastral total a metodoloxía do procedemento de valoración por coeficiente multiplicador establecido na Orde da Consellaría de Facenda da Xunta de Galicia, do 29 de xuño de 2015 (DOGA do 30 de xuño de 2015) pola que se aproban os coeficientes aplicables ao valor catastral para estimar o valor real de determinados bens inmobles urbanos para os efectos da liquidación dos feitos impositivos do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e do imposto sobre sucesións e doazóns, así como a Orde do 28 de decembro de 2015 de corrección de erros da anterior (DOGA do 31 de decembro de 2015). A resolución da Axencia Tributaria Galega da Xunta de Galicia do 17 de abril de 2017 (DOGA do 28 de abril de 2017) actualizou os devanditos coeficientes multiplicadores tabulados no anexo II da citada orde, establecendo para o municipio da Coruña o valor 2,2, polo que o valor inicial de taxación será igual ao valor catastral do inmovible multiplicado por 2,2.

Para os efectos de graduar a valoración resultante obtida co módulo aplicable segundo a devandita normativa, aplicaranse os dous coeficientes que se indican a continuación establecidos segundo a innecesariedade de realizar obras de reforma ou de mantemento do inmovible ao atoparse en óptimo estado de conservación, situación que se determinou no Informe de comprobación-valoración realizado polos técnicos municipais, e o estado do edificio en que se sitúa a vivenda ou estado da construción en caso de vivenda unifamiliar:

1. Coeficiente do 1,10 que aplicarán os inmobles cuxo informe de comprobación conclúese que se atopan nun óptimo estado de conservación e non precisan de obras de reforma ou de rehabilitación para a súa posta no servizo de alugueiro.

2. Coeficiente segundo estado de conservación do edificio (cuberta, fachada, portal, elementos comúns...) onde se sitúa a vivenda ou da vivenda unifamiliar (construcións anexas, axardinamento, peche da parcela....):

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| Estado de conservación óptimo na súa totalidade ..... | 1,05 |
| Estado de conservación alto .....                     | 1    |
| Estado de conservación medio .....                    | 0,95 |
| Estado de conservación baixo .....                    | 0,90 |

## LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRUÍDOS, EN ESTADO DE ABANDONO OU DECLARADOS EN RUÍNA

As valoracións municipais dos inmobles ofertados efectuaranse aplicando ao valor catastral do solo do edificio e ao valor catastral da superficie construída do edificio a metodoloxía do procedemento de valoración por coeficiente multiplicador establecido na Orde da Consellaría de Facenda da Xunta de Galicia, do 29 de xuño de 2015 (DOGA do 30 de xuño de 2015) pola que se aproban os coeficientes aplicables ao valor catastral para estimar o valor real de determinados bens inmobles urbanos para os efectos da liquidación dos feitos impositivos do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e do imposto sobre sucesións e doazóns, así como a Orde do 28 de decembro de 2015 de corrección de erros da anterior (DOGA do 31 de decembro de 2015). A resolución da Axencia Tributaria Galega da Xunta de Galicia do 17 de abril de 2017 (DOGA do 28 de abril de 2017) actualizou os devanditos coeficientes multiplicadores tabulados no anexo II da citada orde, establecendo para o municipio da Coruña o valor 2,2, polo que o valor inicial de taxación será igual ao valor catastral do inmovible multiplicado por 2,2.

Á valoración resultante obtida co módulo aplicable segundo a devandita normativa, aplicaráselle o coeficiente que se indica a continuación que se establece segundo o grao de conservación que presenta o edificio, aplicable aos edificios ofertados mesmo aos que se atopen en estado de abandono ou aos declarados en ruína:

Coeficiente segundo o grao de conservación do edificio:

|                                                          |      |
|----------------------------------------------------------|------|
| Innecesariedade de obras de reforma ou conservación .... | 1,05 |
| Estado de conservación alto .....                        | 1    |
| Estado de conservación medio .....                       | 0,90 |
| Estado de conservación baixo .....                       | 0,80 |
| En estado de abandono sen declaración de ruína .....     | 0,75 |
| Declarados en ruína (calquera tipo) .....                | 0,70 |

Para os efectos desta condición, tomarase como valor catastral do inmovble aquel que figure no último recibo do imposto sobre bens Inmobbles emitido polo concello no exercicio inmediatamente anterior ao da data da aprobación da convocatoria do concurso. En caso de non emitirse recibo, aplicarase o valor catastral que figure na base de datos do Catastro Inmobiliario na data de aprobación da convocatoria.

## CONDICIÓN ECONÓMICAS

### CONDICIÓN 13ª. PREZO MÁXIMO DE REFERENCIA

O prezo de venda dos inmobles ofertados en ningún caso poderá superar o valor máximo de referencia do metro cadrado construído establecido segundo a seguinte tipoloxía:

#### LOTE 1: PISOS E VIVENDAS UNIFAMILIARES

- Valor máximo por metro cadrado de superficie construída destinada a vivenda sen anexos: 1.700 € /m<sup>2</sup>, sen impostos.

#### LOTE 2: EDIFICIOS CONSTRÚIDOS, EN ESTADO DE ABANDONO OU DECLARADOS EN RUÍNA

- Valor máximo por metro cadrado de superficie construída destinada a vivenda que integre o edificio construído (superficie construída de cada vivenda multiplicada polo número de vivendas): 1.700 € /m<sup>2</sup>, sen impostos.

## CONDICIÓN FINAL

### CONDICIÓN 14ª. VIXENCIA DA LISTAXE DE ESPERA

No caso de que a consignación orzamentaria do ano 2017 non fose suficiente para a adquisición de todos os

Área de Rexeneración Urbana, Dereito á Vivenda e Mobilidade Sostible  
Servizo de Rehabilitación e Vivenda  
Bases convocatoria para adquisición de vivenda

inmobles ofertados e incluídos na listaxe de admitidos, poderá elaborarse unha listaxe de espera, que terá unha vixencia durante o ano 2018. Con todo, os ofertantes poderán declinar a súa oferta no devandito ano se non conviñese aos seus intereses. Se o orzamento municipal de 2018 prevé a consignación de crédito inicial destinado á finalidade de adquisición de vivenda, poderán celebrarse os contratos correspondentes na orde prevista na devandita listaxe de espera, sen necesidade de efectuar unha nova convocatoria.

Nese ano 2018 será cando se efectúe a taxación externa dos inmobles que figuren na listaxe de espera, e o valor catastral que se terá en conta para realizar o Informe de comprobación-valoración municipal será o do último recibo do imposto sobre bens inmobles emitido polo concello no exercicio inmediatamente anterior á data en que se efectúe esta valoración municipal, ou na súa falta, o que conste na base de datos do catastro inmobiliario á data de elaborar a devandita valoración.

\*\* \*\* \*

A Coruña, abril de 2017

O tenente de alcalde responsable da área de rexeneración urbana,  
dereito á vivenda e mobilidade sostible

Xiao Varela Gómez

