



Área / Unidad OFICIALIA MAYOR OF0000 PSL	Documento 10119I010B	Acta da Xunta de Goberno Local extraordinaria e urxente do 7 de febreiro de 2025
Código de verificación  3K0E 5A20 2U3Z 0S5G 13MW	Expediente 101/2025/9	
	Fecha 07-03-2025	

SESIÓN EXTRAORDINARIA E URXENTE DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL EXTRAORDINARIA E URXENTE DE DATA SETE DE FEBREIRO DE DOUS MIL VINTE E CINCO

No Salón Vermello da Casa do Concello desta cidade, sete de febreiro de dous mil vinte e cinco, baixo a Presidencia da alcaldesa, D.^a Inés Rey García e coa asistencia dos tenentes e tenentas de alcaldesa, D. José Manuel Lage Tuñas, D.^a Nereida María Canosa Domínguez, D.^a Eudoxia María Neira Fernández e D. Francisco Dinís Díaz Gallego, reuniuse, previa convocatoria regulamentariamente circulada, a Xunta de Goberno Local, co obxecto de realizar sesión extraordinaria e urxente en primeira convocatoria.

Asisten tamén D.^a María Esther Álvarez Martínez, oficial maior, desempeñando a función do Órgano de Apoio o concelleiro secretario da Xunta de Goberno Local, así como D. Ángel David Murado Codesal, interventor xeral, D. Antonio Francisco Alfeirán Rodríguez, coordinador xeral da Área de Alcaldía, e D. Abelardo Blanco Serrano, director da Asesoría Xurídica, en funcións de colaboración e asistencia.

Dá fe do acto o concelleiro-secretario da Xunta de Goberno Local, D. José Manuel Lage Tuñas.

Asisten así mesmo os concelleiros D. Antonio Deus Álvarez (PP) e D.^a Avia

SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE FECHA SIETE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO

En el Salón Rojo de las Casas Consistoriales de esta ciudad, a siete de febrero de dos mil veinticinco, bajo la Presidencia de la alcaldesa, D.^a Inés Rey García y con la asistencia de los tenientes y tenientas de alcaldesa D. José Manuel Lage Tuñas, D.^a Nereida María Canosa Domínguez, D.^a Eudoxia María Neira Fernández y D. Francisco Dinís Díaz Gallego, se reunió, previa convocatoria reglamentariamente circulada, la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión extraordinaria y urgente en primera convocatoria.

Asisten también D.^a María Esther Álvarez Martínez, oficial mayor, desempeñando la función del Órgano de Apoyo al concejal secretario de la Junta de Gobierno Local, así como D. Ángel David Murado Codesal, interventor general, D. Antonio Francisco Alfeirán Rodríguez, coordinador general del Área de Alcaldía, y D. Abelardo Blanco Serrano, director de la Asesoría Jurídica, en funciones de colaboración y asistencia.

Da fe del acto el concejal-secretario de la Junta de Gobierno Local, D. José Manuel Lage Tuñas.

Asisten así mismo los concejales D. Antonio Deus Álvarez (PP) e D.^a Avia



Concello da Coruña

Veira González (BNG).

Xustifican a súa ausencia o tenente de alcadesa D. Gonzalo Henrique Castro Prado e a tenenta de alcaldesa D^a. Noemí Díaz Vázquez.

Ás dez horas, a Presidencia declara iniciada a sesión, e pasa a tratar os seguintes asuntos incluídos na orde do día.

DECLARACIÓN DE URXENCIA

86. Ratificación da urxencia da sesión

Por **unanimidade**, en votación ordinaria, logo da explicación e xustificación para o efecto, acórdase:

Ratificar pola Xunta de Goberno Local a urxencia da sesión de conformidade co disposto no artigo 106. a) do Regulamento orgánico municipal e nos artigos 112 e 113 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais, aprobado por Real decreto 2.568/1986, do 28 de novembro.

CONCELLARÍA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN E VIVENDA

Dirección da Área de Urbanismo

Servizo de Planeamento e Xestión do Solo

87. Expte. 6A2/2024/341

Aprobar inicialmente a cesión gratuíta ao IGVS de parcelas de patrimonio municipal do solo para a construción de vivendas de promoción pública.

Previa deliberación, de conformidade co informe–proposta que consta no

Veira González (BNG).

Justifican su ausencia el teniente de alcadesa D. Gonzalo Henrique Castro Prado y la tenienta de alcaldesa D^a. Noemí Díaz Vázquez.

A las diez horas, la Presidencia declara abierta la sesión, pasándose a tratar los siguientes asuntos incluidos en el orden del día.

DECLARACIÓN DE URGENCIA

86. Ratificación de la urgencia de la sesión

Por **unanimidad**, en votación ordinaria, previa explicación y justificación al efecto, se acuerda:

Ratificar por la Junta de Gobierno Local la urgencia de la sesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106. a) del Reglamento Orgánico Municipal y en los artículos 112 y 113 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre.

CONCEJALÍA DE URBANISMO, REHABILITACIÓN Y VIVIENDA

Dirección del Área de Urbanismo

Servicio de Planeamiento y Gestión del Suelo

87. Expte. 6A2/2024/341

Aprobar inicialmente la cesión gratuita al IGVS de parcelas de patrimonio municipal del suelo para la construcción de viviendas de promoción pública.

Previa deliberación, de conformidad con el informe–propuesta que consta en el



Concello da Coruña

expediente e do que se dará traslado, en todo caso, xunto coa certificación/notificación do presente acordo, **en canto serve de motivación ao mesmo**, de conformidade co artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas, por unanimidade, en votación ordinaria, acórdase:

PRIMEIRO. - Tomar coñecemento da Resolución do director xeral do IGVS, do 28 de novembro de 2024, pola que se solicita a cesión gratuíta dunhas parcelas municipais integrantes do Patrimonio Municipal do Solo á Sociedade Vivenda Pública de Galicia, S.A., completada coa Memoria, de 3 de xaneiro de 2025, explicativa acerca dos usos e prazos de execución das vivendas nas anteditas parcelas municipais.

SEGUNDO. - Aprobar inicialmente a cesión gratuíta, suxeita á condición ou cláusula modal de afectación permanente das parcelas ao cumprimento do fin de promoción da vivenda pública na cidade da Coruña, á Sociedade Vivenda Pública de Galicia, S.A., das seguintes parcelas municipais integrantes do Patrimonio Municipal do Solo:

a) Parcela B5 do Polígono F6.02-Praza Porticada I-PB5
Localización: rúa Rey Abdullah, s/n, A Coruña
Superficie: 281,80 m²
Referencia catastral: 7716064NJ4071N0001OM
Código: C-CORUREI1-ACE

b) Parcela 5D Os Rosales, das resultantes do Proxecto de compensación do Polígono "Los Rosales"
Localización: Polígono "Los Rosales";

expediente y del que se dará traslado, en todo caso, con la certificación/notificación del presente acuerdo, **en cuanto sirve de motivación al mismo**, de conformidad con el art. 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por unanimidad, en votación ordinaria, se acuerda:

PRIMERO. - Tomar conocimiento de la Resolución del director general del IGVS, de 28 de noviembre de 2024, por la que se solicita la cesión gratuíta de unas parcelas municipales integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo a la Sociedad Vivenda Pública de Galicia, S.A., completada con la Memoria, de 3 de enero de 2025, explicativa acerca de los usos y plazos de ejecución de las viviendas en las antedichas parcelas municipales.

SEGUNDO. - Aprobar inicialmente la cesión gratuíta, sujeta a la condición o cláusula modal de afectación permanente de las parcelas al cumplimiento del fin de promoción de la vivienda pública en la ciudad de A Coruña, a la Sociedad Vivenda Pública de Galicia, S.A., de las siguientes parcelas municipales integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo:

a) Parcela B5 del Polígono F6.02-Plaza Porticada I-PB5
Localización: calle Rey Abdullah, s/n, A Coruña
Superficie: 281,80 m²
Referencia catastral: 7716064NJ4071N0001OM
Código: C-CORUREI1-ACE

b) Parcela 5D Los Rosales, de las resultantes del Proyecto de compensación del Polígono "Los Rosales"
Localización: Polígono "Los Rosales"; "Zona Elíptica", A Coruña



Concello da Coruña

"Zona Elíptica", A Coruña

Superficie: 1.220,00 m²

Referencia

5725501NJ4052N0001LO

Código: C-CORUSIM1-ACE

catastral:

Superficie: 1.220,00 m²

Referencia

5725501NJ4052N0001LO

Código: C-CORUSIM1-ACE

catastral:

c) Parcela R3 Pedro Fernández; resultante da execución do Proxecto de Equidistribución do Polígono 1 "Lugar de Pedro Fernández I"

Localización: Polígono 1 "Lugar de Pedro Fernández I, A Coruña

Superficie: 1.238,20 m²

Referencia

9758603NH4997N0001YP

Código: C-CORUPED1-ACE

catastral:

c) Parcela R3 Pedro Fernández; resultante de la ejecución del Proyecto de Equidistribución del Polígono 1 "Lugar de Pedro Fernández I"

Localización: Polígono 1 "Lugar de Pedro Fernández I, A Coruña

Superficie: 1.238,20 m²

Referencia

9758603NH4997N0001YP

Código: C-CORUPED1-ACE

catastral:

d) Parcela R4 Pedro Fernández; resultante da execución do Proxecto de Equidistribución do Polígono 1 "Lugar de Pedro Fernández I"

Localización: Polígono 1 "Lugar de Pedro Fernández I, A Coruña

Superficie: 290,47 m²

Referencia

9758604NH4997N0001GP

Código: C-CORUPED2-ACE

catastral:

d) Parcela R4 Pedro Fernández; resultante de la ejecución del Proyecto de Equidistribución del Polígono 1 "Lugar de Pedro Fernández I"

Localización: Polígono 1 "Lugar de Pedro Fernández I, A Coruña

Superficie: 290,47 m²

Referencia

9758604NH4997N0001GP

Código: C-CORUPED2-ACE

catastral:

TERCEIRO. – Acordar a exposición do citado expediente de cesión gratuíta de bens a información pública por prazo de 20 días, a contar desde a publicación no Boletín Oficial da Provincia, aos efectos do xeral coñecemento, consulta e, no seu caso, presentación das reclamacións ou alegacións que se estimen oportunas; e, en caso de ausencia das mesmas, aprobar definitivamente o expediente sen necesidade dunha nova aprobación pola Xunta de Goberno Local.

TERCERO. – Acordar la exposición del citado expediente de cesión gratuita de bienes a información pública por plazo de 20 días, a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a los efectos de general conocimiento, consulta y, en su caso, presentación de las reclamaciones o alegaciones que se estimen oportunas; y, en caso de ausencia de las mismas, aprobar definitivamente el expediente sin necesidad de una nueva aprobación por la Junta de Gobierno Local.

CUARTO. Llevar a cabo as modificacións oportunas no Inventario Municipal de Bens Inmóveis integrantes do Patrimonio Municipal do Solo e comunicar ao órgano competente da Xunta de Galicia a cesión gratuíta das parcelas municipais.

CUARTO. Llevar a cabo las modificaciones oportunas en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y comunicar al órgano competente de la Xunta de Galicia la cesión gratuita



QUINTO. - Notificar o presente Acordo ao Instituto Galego de Vivenda e Solo e á Sociedade Vivenda Pública de Galicia, S.A.

SEXTO. - Publicar o presente Acordo no Boletín Oficial da Provincia da Coruña e no Diario Oficial de Galicia.

SÉTIMO.- Facultar ao Concelleiro Responsable da Área de Urbanismo, Vivenda e Rehabilitación para a realización de cantos actos, trámites e xestións sexan procedentes para o bo fin do Acordo adoptado.

88. Expte. 6A2/2024/401

Aprobar o inicio do expediente de constitución onerosa do dereito de superficie sobre varios inmoables propiedade do Concello da Coruña no Sector 10 Parque Ofimático e aprobación dos pregos de condicións.

Previa deliberación, **de conformidade co informe–proposta que consta no expediente** e do que se dará traslado, en todo caso, xunto coa certificación/notificación do presente acordo, **en canto serve de motivación ao mesmo**, de conformidade co artigo 88.6 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas, por unanimidade, en votación ordinaria, acórdase:

PRIMEIRO. Aprobar o inicio do expediente de constitución onerosa do dereito de superficie por prazo de 50 anos para a cesión das rasantes, voos e subsolos das parcelas de propiedade municipal Z-22, Z-26 a e Z-36 b, integrantes do patrimonio municipal do solo do Concello

de las parcelas municipales.

QUINTO. - Notificar el presente Acuerdo al Instituto Gallego de Vivienda y Suelo y a la Sociedad Vivenda Pública de Galicia, S.A.

SEXTO. - Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña y en el Diario Oficial de Galicia.

SÉPTIMO.- Facultar al Concejall Responsable del Área de Urbanismo, Vivienda y Rehabilitación para la realización de cuantos actos, trámites y gestiones sean procedentes para el buen fin del Acuerdo adoptado.

88. Expte. 6A2/2024/401

Aprobar el inicio del expediente de constitución onerosa del derecho de superficie sobre varios inmuebles propiedad del Ayuntamiento de A Coruña en el Sector 10 Parque Ofimático y aprobación de los pliegos de condiciones.

Previa deliberación, **de conformidad con el informe–propuesta que consta en el expediente** y del que se dará traslado, en todo caso, con la certificación/notificación del presente acuerdo, **en cuanto sirve de motivación al mismo**, de conformidad con el art. 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por unanimidad, en votación ordinaria, se acuerda:

PRIMERO. Aprobar el inicio del expediente de constitución onerosa del derecho de superficie por plazo de 50 años para la cesión de las rasantes, vuelos y subsuelos de las parcelas de propiedad municipal Z-22, Z-26 a y Z-36 b, integrantes del patrimonio municipal del



Concello da Coruña

da Coruña, situadas no Sector S-10 “Xuxán” ou “Parque Ofimático”, para destinalas a edificación en réxime de alugueiro taxado mediante concurso público.

SEGUNDO. Aprobar o prego que ha de rexer o concurso público de constitución onerosa do dereito de superficie por prazo de 50 anos para a cesión das rasantes, voos e subsolos das parcelas de propiedade municipal Z-22, Z-26 a e Z-36 b, integrantes do patrimonio municipal do solo do Concello da Coruña e que se xunta como Anexo I desta proposta.

suelo del Ayuntamiento de A Coruña, situadas en el Sector S-10 “Xuxán” o “Parque Ofimático”, para destinarlas a edificación en régimen de alquiler tasado mediante concurso público.

SEGUNDO. Aprobar el pliego que ha de regir el concurso público de constitución onerosa del derecho de superficie por plazo de 50 años para la cesión de las rasantes, vuelos y subsuelos de las parcelas de propiedad municipal Z-22, Z-26 a y Z-36 b, integrantes del patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento de A Coruña y que se adjunta como Anexo I de esta propuesta.



ANEXO I



Concello da Coruña

PREGO DAS BASES QUE REXERAN O CONCURSO PUBLICO PARA A CONSTITUCIÓN ONEROSA DO DEREITO DE SUPERFICIE SOBRE VARIOS INMOBLES PROPIEDAD DE DO CONCELLO DA CORUÑA NO SECTOR S-10 “XUXÁN” OU “PARQUE OFIMÁTICO”

INDICE

I.- CONDICIONS XERAIS

- 1.- OBXECTO DA LICITACION
- 2.-PUBLICIDADE DA OFERTA PUBLICA DA ADXUDICACION DO DEREITO DE SUPERFICIE
- 3.- NORMATIVA APLICABLE

II.- PROCEDEMENTO DE CONCURSO

- 1.- CONDICIONS PARA SER ADMITIDO A CONCURSO
- 2.- PREZO DE LICITACION
- 3.- GARANTÍA PROVISIONAL
- 4.- PRESENTACION DE OFERTAS
- 5.-APERTURA DE OFERTAS
- 6.-ADXUDICACION: Criterios de valoración

III.-ADXUDICACION DO DEREITO DE SUPERFICIE

- 1.- FORMA DE PAGO E FORMALIZACIÓN DO CONTRATO
- 2.- PRAZO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE
- 3.- CONSECUENCIAS DA FINALIZACIÓN DO PERÍODO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE.
- 4.- PAGO DO CANON
- 5.- OBRIGAS DOS ADXUDICATARIOS DO DEREITO DE SUPERFICIE
- 6.- PENALIZACIÓN EN CASO DE INCUMPRIMENTO
- 7.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN E EXTINCIÓN DO CONTRATO.
- 8.- TRANSMISIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE
- 9.- DEREITO DO SUPERFICIARIO A HIPOTECAR O DEREITO DE SUPERFICIE
- 10.-GASTOS E IMPOSTOS

IV.-PROTECCION DE DATOS

V.- ANEXOS



I.-CONDICIONS XERAIS

1. OBXECTO DA LICITACIÓN

Constitúe o obxecto deste prego - de conformidade co disposto nos artigos 133 e 134, 2 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, do artigo 331 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, demais disposicións vixentes en materia de Réxime Local e a lexislación do patrimonio das Administracións Públicas, con carácter supletorio- a constitución onerosa dun dereito de superficie por prazo de 50 anos para a cesión das rasantes, voos e subsolos das parcelas de propiedade municipal obxecto de licitación e destinadas a edificación en réxime de alugueiro taxado, integrantes do patrimonio municipal do solo, que responden á seguinte descrición e, sen prexuízo da posibilidade de comprobación por conta do oferente da información urbanística que estime pertinente:

-- Parcela Z-22 clasificada como ben patrimonial, de dous mil douscentos trinta e oito metros con cero cinco decímetros cadrados (2238,05 m²) de superficie e trece mil setenta metros cadrados (13070 m²) de edificabilidade, cuxa titularidade corresponde ao Concello da Coruña nun 58'52% en virtude da cesión na que se materializou o aproveitamento municipal correspondente ao deber legal de ceder o 10% no Proxecto de Reparcelación do Sector S-10 "XUXÁN" ou "Parque Ofimático", situada no termo municipal da Coruña. No restante 41'48% como parcela de resultado coa carga do 2'110% de gastos de urbanización e xestión da conta de liquidación definitiva.

•Lindeiros: Ao norte co vial de nova apertura V-9; ao Sur co vial de nova apertura V-11; ao Este co Espazo Libre EL-27 e ao Oeste co vial de nova apertura V-33

•Inscripción rexistral: figura inscrita no Rexistro da Propiedade nº 6 da Coruña, ao tomo 1898, libro 368, folio 203, como finca número 17877.

•Referencia catastral: 87853D2NH4988N0000FX.



Concello da Coruña

- Condicións urbanísticas: solo urbano coa condición de solar e de uso característico residencial, que se ordena a través da Ordenanza específica do Plan Parcial para Mazá Cerrada con Patio.

- Cargas: ten cotas de urbanización pendentes.

- Valoración: oito millóns douscentos vinte e tres mil oitocentos corenta e catro euros con sesenta e dous céntimos de euro (8.223.844,62 €).

--Parcela Z 26-a clasificada como ben patrimonial, de oitocentos vinte un metros con setenta e sete decímetros cadrados (821'77m²) e catro mil trescentos corenta metros con trinta e catro decímetros cadrados de edificabilidade (4340'34m²) dos que tres mil cincocentos dezaioito metros cadrados con vinte catro decímetros cadrados (3518'24m²) son de uso residencial libre, cuxa titularidade corresponde ao Concello da Coruña en virtude da cesión na que se materializou o aproveitamento municipal correspondente ao deber legal de ceder o 10% no Proxecto de Reparcelación do Sector S-10 "XUXÁN" ou "Parque Ofimático", situada no termo municipal da Coruña.

- Lindeiros: Ao norte con parcela de resultado Z-26-b; ao Sur co vial de nova apertura V-37; ao Este co vial de nova apertura V-8 e ao Oeste co vial de nova apertura V-5 e sistema xeral viario-SXV-1.

- Inscripción rexistral: figura inscrita no Rexistro da Propiedade nº 6 da Coruña, ao tomo 1897, libro 368, folio 219, como finca número 17885.

- Referencia catastral: 87853D6NH4988N0000RX.

- Condicións urbanísticas: solo urbano coa condición de solar e de uso característico residencial, que se ordena a través da Ordenanza específica do Plan Parcial para Mazá Cerrada con Patio.

- Cargas: libre de cargas e gravámenes.

- Valoración: tres millóns cincenos noventa e oito mil trescentos cincuenta e oito euros con vinte catro céntimos de euro (3.598.358,24€).



Concello da Coruña

-- Parcela Z 36-b clasificada como ben patrimonial, cuxa titularidade corresponde ao Concello da Coruña en virtude da cesión na que se materializou o aproveitamento municipal correspondente ao deber legal de ceder o 10% no Proxecto de Reparcelación do Sector S-10 "XUXÁN" ou "Parque Ofimático", situada no termo municipal da Coruña, na intersección do Vial-7 do Vial-6, do Vial-39 e da parcela de resultado Z-36 a, cunha superficie de seiscentos cincuenta e tres con trinta e tres metros cadrados (653'33 m²) e dous mil novecentos dezanove con setenta e catro metros cadrados (2919'74 m²) de edificabilidade.

- Lindeiros: Ao norte con parcela de resultado Z-36 a; ao Sur co vial de nova apertura V-39; ao Este co vial de nova apertura V-7 e ao Oeste co vial de nova apertura V-6.

- Inscripción rexistral: figura inscrita no Rexistro da Propiedade nº 6 da Coruña, ao tomo 1898, libro 369, folio 68, como finca número 17923.

- Referencia catastral: 87853F5NH4988N0000YX.

- Condicións urbanísticas: solo urbano coa condición de solar e de uso característico residencial, con tipoloxía de vivenda protexida, que se ordena a través da Ordenanza específica do Plan Parcial para Mazá Cerrada con Patio.

- Cargas: libre de cargas e gravámenes.

- Valoración: seiscentos oitenta e seis mil oitocentos oitenta e seis euros con corenta e un céntimos de euro (686.886,41 €€).

O obxecto do dereito de superficie a constituír por prazo de 50 anos para a cesión das rasantes, voos e subsolos das parcelas municipais que se licitan comprenderá as seguintes prestacións por parte da adxudicataria:

a.- A promoción e construción duns edificios de vivendas en réxime de alugueiro sobre os bens patrimoniais antes relacionados, de acordo co previsto neste prego e na oferta formulada. As parcelas unicamente poderán destinarse a ese fin.



Concello da Coruña

b.- A conservación e mantemento dos edificios de vivendas e zonas comúns, durante a vixencia do dereito de superficie, de acordo co previsto neste prego e ca oferta formulada. A estes efectos, serán elementos comúns os definidos no artigo 396 do Código Civil.

c.- A xestión e a explotación dos edificios de vivendas que consistirá no seu alugamento nos termos establecidos no presente prego e na lexislación aplicable en concepto de vivenda habitual e permanente.

d.- A entrega ao Concello da Coruña en bo estado de conservación e mantemento dos edificios de vivendas no momento no que se produza a extinción do dereito de superficie por calquera causa.

A adxudicataria asumirá a execución destas prestacións ao seu resgo e ventura sen que, en ningún caso e baixo ningunha circunstancia, poida exixir ao Concello da Coruña ningún tipo de indemnización ou compensación económica distintas ás recollidas neste prego.

Os solares, unha vez constituído o dereito de superficie por prazo de 50 anos, deberán ser edificados de acordo coas disposicións do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal da Coruña, segundo o anteproxecto que se presente polos licitadores. A adxudicataria, na súa condición de titular superficiaria, cederá as vivendas en réxime de alugueiro social polo prazo mínimo que resulte da aplicación do artigo 9 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Alugueiros Urbanos ou da Lei que estea vixente.

Estes pregos teñen carácter contractual e as súas bases forman parte do contrato aos efectos da súa esixencia entre as partes. A presentación das ofertas polos licitadores implica a aceptación plena do presente prego de condicións en todos os seus termos e o sometemento expreso as decisións que adopte o órgano de contratación.

A constitución onerosa do dereito de superficie farase sobre as parcelas municipais en concepto de corpo certo, polo que non caberá reclamación pola diferenza de superficies. As variacións no volume edificable que puideran producirse pola aplicación das ordenanzas vixentes, ou como consecuencia das condicións xeolóxicas, topográficas



Concello da Coruña

ou análogas, non constituirán causa de impugnación ou resolución do contrato nin darán lugar a reclamación económica algunha.

A constitución do dereito de superficie das parcelas antes referida ten o carácter de oferta con publicidade, aberta e incondicional, que se adxudicarán de conformidade co previsto nas presentes bases. A información relativa ao planeamento poderá atoparse na páxina web do Concello da Coruña.

As parcelas Z-22 e a Z 26-a, que se describiron anteriormente, destinaranse obrigatoriamente polo adxudicatario á construción de vivendas para o seu alugueiro coa renda limitada.

No caso da parcela Z 36-b destinarase obrigatoriamente polo adxudicatario á construción de vivendas de protección autonómica (VPA) de Réxime Xeral para o seu alugueiro coa renda limitada; é dicir, serán destinadas a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan de 4,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, e que o seu prezo non exceda do determinado no artigo 14º do decreto 402/2009, do 22 de outubro, para esta modalidade.

O prezo máximo de referencia, neste caso, para determinar a renda anual, por metro cadrado de superficie útil, será o establecido na cualificación provisional.

O réxime de protección axustarase ao que estableza a normativa ao abeiro da que se cualifique a vivenda e demais normativa autonómica de aplicación, así como aos condicionamentos específicos do presente prego.

Con carácter xeral e respecto á cualificación das vivendas referidas, estarase ao disposto no Decreto 18/2014, do 13 de febreiro, polo que se determinan os aspectos básicos dos programas autonómicos de rehabilitación de vivendas e se dan directrices para o desenvolvemento do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, en concreto o referido na Disposición adicional primeira, e no seu caso ao disposto na normativa vixente no momento de solicitar a cualificación.



2. PUBLICIDADE DA OFERTA PUBLICA DE ADXUDICACIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE

A constitución onerosa do dereito de superficie mediante concurso se anunciará no Boletín Oficial da Provincia da Coruña e no Perfil do Contratista do Concello da Coruña. Así mesmo, se publicará nun diario dos de maior tirada da Provincia.

Os gastos de publicación dos anuncios serán por conta do adxudicatario.

3. NORMATIVA APLICABLE

O artigo 9, 2 “*Relacións xurídicas, negocios e contratos excluídos no ámbito do dominio público e no ámbito patrimonial*” da Lei 9/2017, de 8 de novembro, de Contratos do Sector Público exclúe o presente contrato do ámbito de aplicación da Lei; polo que, se rexerá, sen prexuízo da aplicación dos principios xerais da contratación pública, polo previsto na lexislación patrimonial no que sexa de aplicación ao Concello da Coruña, polas presentes bases e pola lexislación civil e mercantil.

O presente concurso, así como a constitución do dereito de superficie que se celebre en virtude do mesmo, se rexera en canto a súa preparación e adxudicación polo presente prego, polos seus respectivos anexos e polo disposto na Lei 33/2003, de 3 de novembro, de Patrimonio das Administracións Públicas e na normativa de desenvolvemento. Para o non previsto nesas normas, se estará ao disposto na lexislación de contratos do sector público. Os efectos e a extinción se rexerán pola dita Lei do Patrimonio das Administracións Públicas, polo seu regulamento e polas normas de Dereito privado.

O contrato derivado do presente proceso terá natureza xurídica privada, de acordo co previsto no artigo 9 e apartado 1 do artigo 26 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público.

As presentes bases e os seus anexos teñen carácter contractual e o Concello da Coruña, como órgano de contratación, se reserva a facultade de resolver as dúbidas de interpretación que poidan xurdir.



Concello da Coruña

O prazo máximo de duración deste dereito será de 50 anos, contados dende a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

Finalizado o prazo do dereito de superficie todas as edificacións e construcións existentes nos terreos obxecto do presente contrato reverterán ao Concello da Coruña sen que para elo o promotor poida esixir indemnización algunha.

Respecto dos actos que se diten no procedemento de preparación e adxudicación deste contrato terán carácter de actos separables e poderán ser obxecto de recurso de reposición de conformidade co disposto na Lei 39/2015, de 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, así como do recurso contencioso-administrativa ao abeiro do previsto na Lei 29/1998, de 13 de xullo, Reguladora da Xurisdición Contencioso-Administrativa.

A orde xurisdiccional civil será a competente para resolver as controversias que xurdan entre as partes en relación cos efectos e a extinción deste contrato.

II.-PROCEDEMENTO DE CONCURSO

1.CONDICIONS PARA SER ADMITIDO AO CONCURSO

Poderá participar no concurso calquera persoa, física ou xurídica, española ou estranxeira, que teña plena capacidade de obrar de acordo co previsto no Código Civil e que teña entre as súas finalidades a promoción de vivendas, incluídas as Sociedades cooperativas de vivendas, e que, conforme ao esixido no presente prego, non incorran nos supostos previstos no artigo 95.2 do Regulamento da Lei do Patrimonio das Administracións Públicas, nin nas prohibicións de contratar previstas no artigo 71.1 da Lei de Contratos do Sector Público.

Conforme aos anteriores preceptos, no poderán contratar as persoas nas que concorran as seguintes circunstancias:

a) Ter sido condenadas mediante sentenza firme por delitos de terrorismo, constitución ou integración dunha organización ou grupo criminal, asociación ilícita, financiación ilegal dos partidos políticos, trata de seres humanos, corrupción nos negocios, tráfico de influencias, coheito, fraudes, delitos contra a Facenda Pública e a Seguridade Social,



Concello da Coruña

delitos contra os dereitos dos traballadores, prevaricación, malversación, negociacións prohibidas aos funcionarios, branqueo de capitais, delitos relativos á ordenación do territorio e o urbanismo, a protección do patrimonio histórico e o medio ambiente, ou á pena de inhabilitación especial para o exercicio de profesión, oficio, industria ou comercio.

A prohibición de contratar alcanzará as persoas xurídicas que sexan declaradas penalmente responsables, e a aquelas cuxos administradores ou representantes, o sexan de feito ou de dereito, vixente o seu cargo ou representación e ata o seu cese, se encontraran na situación mencionada neste apartado.

b) Ter sido sancionadas con carácter firme por infracción grave en materia profesional que poña en dúbida a súa integridade, de disciplina de mercado, de falseamento da competencia, de integración laboral e de igualdade de oportunidades e non discriminación das persoas con discapacidade, ou de estranxeiría, de conformidade co establecido na normativa vixente; ou por infracción moi grave en materia medioambiental de conformidade co establecido na normativa vixente, ou por infracción moi grave en materia laboral ou social, de acordo co disposto no texto refundido da Lei sobre Infraccións e Sanciones na Orde Social, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 5/2000, de 4 de agosto, así como pola infracción grave prevista no artigo 22.2 do citado texto.

c) Ter solicitado a declaración de concurso voluntario, ter sido declaradas insolventes en calquera procedemento, atoparse declaradas en concurso, salvo que neste teña adquirido eficacia un convenio ou haxa iniciado un expediente de acordo extraxudicial de pagos, estar suxeitos a intervención xudicial ou ter sido inhabilitados conforme á Lei 22/2003, de 9 de xullo, Concursal, sen que teña concluído o período de inhabilitación fixado na sentenza de cualificación do concurso.

d) Non encontrarse ao corrente no cumprimento das obrigacións tributarias ou de Seguridade Social impostas polas disposicións vixentes, nos termos que regulamentariamente se determinen; ou no caso de empresas de 50 ou máis traballadores, non cumprir o requisito de que ao menos o 2 por cento dos seus empregados sexan traballadores con discapacidade, de conformidade co artigo 42 do Real Decreto Lexislativo 1/2013, de 29 de novembro, polo que se aproba o texto



Concello da Coruña

refundido da Lei Xeral de dereitos das persoas con discapacidade e da súa inclusión social, nas condicións que regulamentariamente se determinen; ou no caso de empresas de máis de 50 traballadores, non cumprir coa obrigaón de contar cun plan de igualdade conforme ao disposto no artigo 45 da Lei Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para a igualdade de mulleres e homes na redacción dada polo Real Decreto Lei 6/2019, de 1 de marzo.

En relación co cumprimento das súas obrigaóns tributarias ou coa Seguridade Social, se considerará que as empresas se encontran ao corrente no mesmo cando as débedas estean aprazadas, fraccionadas ou se houbera acordado a súa suspensión con ocasión da impugnación de tales débedas.

A acreditación do cumprimento da cota de reserva de postos de traballo do 2 por cento para persoas con discapacidade e da obrigaón de contar cun plan de igualdade a que se refire o primeiro parágrafo desta letra se fará mediante a presentación da declaración responsable a que se refire o artigo 140.

Non obstante o disposto no parágrafo anterior, o Consello de Ministros, mediante Real Decreto, poderá establecer unha forma alternativa de acreditación que, en todo caso, será ben mediante certificación do órgano administrativo correspondente, con vixencia mínima de seis meses, ou ben mediante certificación do correspondente Rexistro de Licitadores, nos casos en que a dita circunstancia figure inscrita no mesmo.

e) Ter incorrido en falsidade ao efectuar a declaración responsable a que se refire o artigo 140 ou ao facilitar calquera outros datos relativos a súa capacidade e solvencia, ou ter incumplido, por causa que lle sexa imputable, a obrigaón de comunicar a información prevista no artigo 82.4 e no artigo 343.1.

f) Estar afectado por unha prohibición de contratar imposta en virtude de sanción administrativa firme, consonte ao previsto na Lei 38/2003, de 17 de novembro, Xeral de Subvencións, ou na Lei 58/2003, de 17 de decembro, Xeral Tributaria.

A presente causa de prohibición de contratar deixará de aplicarse cando o órgano de contratación, en aplicación do disposto no artigo 72.1, comprobe que a empresa cumpriu as súas obrigaóns de pago ou celebrado un acordo vinculante con vistas ao pago das



cantidades debidas, incluídos no seu caso os xuros acumulados ou as multas impostas.

g) Estar incurso a persoa física ou os administradores da persoa xurídica en algún dos supostos da Lei 3/2015, de 30 de marzo, reguladora do exercicio dun alto cargo da Administración Xeral do Estado ou as respectivas normas das Comunidades Autónomas, da Lei 53/1984, de 26 de decembro, de Incompatibilidades do Persoal ao Servizo das Administracións Públicas ou tratarse de calquera dos cargos electivos regulados na Lei Orgánica 5/1985, de 19 de xuño, do Réxime Electoral Xeral, nos termos establecidos na mesma.

A prohibición alcanzará as persoas xurídicas en cuxo capital participen, nos termos e contías establecidas na lexislación citada, o persoal e os altos cargos a que se refire o parágrafo anterior, así como os cargos electos ao servizo das mesmas.

A prohibición se estende igualmente, en ambos casos, aos cónxuxes, persoas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva, ascendentes e descendentes, así como aos parentes en segundo grado por consanguinidade ou afinidade das persoas a que se refiren os parágrafos anteriores, cando se produza conflito de intereses co titular do órgano de contratación ou os titulares dos órganos nos que se houbera delegado a facultade para contratar ou os que exerzan a substitución do primeiro.

h) Ter contratado a persoas respecto das que se haxa publicado no «Boletín Oficial do Estado» o incumprimento a que se refire o artigo 15.1 da Lei 3/2015, de 30 de marzo, reguladora do exercicio do alto cargo da Administración Xeral do Estado ou nas respectivas normas das Comunidades Autónomas, por haber pasado a prestar servizos en empresas ou sociedades privadas directamente relacionadas coas competencias do cargo desempeñado durante os dous anos seguintes á data de cese no mesmo.

A prohibición de contratar se manterá durante o tempo que permaneza dentro da organización da empresa a persoa contratada co límite máximo de dous anos a contar desde o cese como alto cargo.



Concello da Coruña

As prohibicións de contratar afectarán tamén a aquelas empresas das que, por razón das persoas que as rexen ou doutras circunstancias, puída presumirse que son continuación ou que derivan, por transformación, fusión ou sucesión, doutras empresas nas que houbesen concorrido aquelas.

En relación as Unións Temporais de Empresarios, a alteración da súa composición, así como os supostos de modificación durante a licitación se estará ao disposto no artigo 69 apartado 8 e seguintes da Lei de Contratos do Sector Público.

Nos supostos de sucesión do contratista, se estará ao disposto no artigo 98 da Lei de Contratos do Sector Público. Aos efectos anteriores, a empresa deberá comunicar ao órgano de contratación a circunstancia que se houbera producido.

As persoas xurídicas solo poderán ser adxudicatarias de contratos cuxas prestacións estean comprendidas dentro dos fins, obxecto ou ámbito de actividade que, a tenor do seus estatutos ou regras fundacionais, lles sexan propios.

En relación coas empresas comunitarias ou de Estados signatarios do Acordo sobre o Espazo Económico Europeo e as empresas non comunitarias, será de aplicación o disposto nos artigos 67 e 68 da Lei de Contratos do Sector Público.

A solicitude para concursar debera de ser presentada en catro sobres: A, B, C e D:

A) SOLICITUDE DE PARTICIPACIÓN

Cumprimentarase o modelo ANEXO I deste prego de bases, acompañado do documento acreditativo da constitución da fianza provisional depositada.

B) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

1. Copia do documento ou documentos que acrediten a personalidade do concursante. Se este fora persoa física, presentara fotocopia do DNI; se fora persoa xurídica, presentara copia da escritura de constitución, coas súas modificacións, debidamente inscrita no Rexistro Mercantil, estatutos da sociedade, e copia da tarxeta de identificación fiscal. Poderase formalizar a compravenda a nome do licitador ou



sociedade mercantil na que participe cunha porcentaxe no capital social superior ao 51%.

A capacidade de obrar dos empresarios non españois que sexan nacionais de Estados membros da Unión Europea ou de Estados signatarios do Acordo sobre o Espazo Económico Europeo, se acreditará pola súa inscrición no rexistro procedente, de acordo coa lexislación do Estado onde estean establecidos ou mediante a presentación dunha declaración xurada ou un certificado de acordo coas disposicións comunitarias de aplicación.

Cando se trate de empresas estranxeiras non comprendidas no parágrafo anterior, a capacidade de obrar se acreditará mediante informe da Misión Diplomática Permanente de España no Estado correspondente ou da Oficina Consular de España do lugar do domicilio da persoa ou empresa no que se faga constar, previa acreditación pola licitadora, que figuran inscritas no Rexistro local profesional, comercial ou análogo, ou no seu defecto, que actúan con habitualidade no tráfico local no ámbito das actividades ás que se estende o obxecto do contrato.

Sen prexuízo da aplicación das obrigacións de España derivadas de acordos internacionais, as persoas físicas ou xurídicas de Estados non pertencentes á Unión Europea ou de Estados signatarios do Acordo sobre o Espazo Económico Europeo deberán xustificar mediante informe que o Estado de procedencia da empresa estranxeira admite a súa vez a participación de empresas españolas na contratación cos entes do sector público asumibles aos enumerados no artigo 3 da Lei de Contratos do Sector Público, en forma substancialmente análoga. O dito informe será elaborado pola correspondente Oficina Económica e Comercial de España no exterior e se acompañará á documentación que se presente.

As empresas estranxeiras presentarán a súa documentación traducida de forma oficial ao castelán.

2. No caso de que o solicitante sexa unha sociedade, presentara Contas de Perdas e Ganancias e Balance aprobados, correspondentes ao último exercicio económico. No caso de persoa física, a certificación emitida pola Axencia Tributaria respecto da última declaración do IRPF.



3. En todos os casos, copia da alta no Imposto de Actividade Económica, se procedese.
4. Dirección a efectos de notificación.
5. Certificado de estar o corrente nas súas obrigas coa AEAT, Seguridade Social e ATRIGA.
6. Declaración responsable, conforme ao modelo fixado no Anexo IV ao presente prego, de que o empresario, si se tratara de persoa física, ou a empresa, os seus administradores e representantes, si se tratara de persoa xurídica, así como o firmante da proposición, non está incurso en ningunha das prohibicións para contratar sinaladas no presente prego.
7. No caso de que varias entidades participen no procedemento de licitación agrupadas nunha Unión Temporal de Empresas, para que na fase previa á adxudicación sexa eficaz, se deberán presentar os documentos exixidos na presente Cláusula por todas e cada unha das entidades que a constitúan, ademais dun escrito de compromiso no que se indicarán: os nomes e circunstancias dos que a constitúan, a participación de cada un deles, a asunción do compromiso de constituírse formalmente en unión temporal, no caso de resultar adxudicatarios, antes da formalización da adxudicación en escritura pública e a designación dun representante ou apoderado único da unión con poderes bastante para exercer os dereitos e cumprir as obrigacións que do contrato se deriven. O citado documento deberá estar firmado polos representantes de cada unha das entidades que compoñen a unión.
As empresas ou empresarios que conformen a unión temporal quedarán obrigados solidariamente ante a Administración.
- No suposto de que o contrato se adxudicase a unha unión temporal de empresarios, esta acreditará a súa constitución en escritura pública, así como o CIF asignado á dita unión, antes da formalización do contrato en escritura pública. En todo caso, a duración da unión será coincidente coa do contrato ata a súa extinción.
8. No caso de Sociedades Cooperativas de Vivendas, deberán presentar:



Concello da Coruña

-Copia do documento de constitución ou de modificación da entidade licitadora, no que conste o seu obxecto social ou os fins sinalados nos seus estatutos, que deberán estar relacionados directamente co obxecto do concurso.

-Xustificante de inscrición nos rexistros oficiais correspondentes, segundo o seu ámbito e obxecto de actuación, tendo en conta que o dito ámbito de actuación deberá necesariamente comprender o territorio no que se atopa radicado o terreo obxecto do presente concurso.

-Relación dos socios membros do Consello Reitor no que se expresarán: nome, apelidos, idade, numero de identificación fiscal ou equivalente e, no seu caso, o domicilio.

- Regulamento interno, de existir.

Os estatutos deberán prever que as vivendas se alugarán necesariamente aos socios cooperativistas, establecendo as normas as que haberán de axustarse os socios e as obrigas e dereitos da Cooperativa e socios. No suposto de que o numero de socios sexa inferior ao de vivendas, no momento da cualificación definitiva, deberá solicitarse ao Concello a designación de adxudicatarios a través do Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.

Será precisa declaración responsable de que a Cooperativa permanecera en activo ata a finalización do dereito de superficie.

C) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA E COMPLEMENTARIA

Os licitadores deberán presentar a documentación técnica que permita definir a proposta arquitectónica formulada e avaliar a oferta segundo os criterios recollidos no apartado 6 do presente prego.

A estes efectos, deberán presentar:

1. Memoria descritiva da proposta arquitectónica, co contido axustado á orde e extensión máxima sinalada para cada un dos apartados establecidos:
 - A organización funcional do edificio, co seguinte contido:
 - A explicación e xustificación das solucións propostas, no que debe incluírse un cadro no que se recollan polo miúdo as



- superficies útiles e construídas do edificio que a apoie (extensión máxima deste subapartado: 10 páxinas).
- A xustificación do cumprimento da normativa de habitabilidade de vivendas na parte que lle corresponde a este apartado da memoria: Decreto 29/2010 NHV_G, Anexo 1, apartado B, condicións dos edificios (extensión máxima deste subapartado: 5 páxinas)
- A xustificación da normativa de accesibilidade aplicable aos elementos comúns do edificio: DB-SUA 9, Accesibilidade; Lei 10/2014 de accesibilidade de Galicia (extensión máxima deste subapartado: 5 páxinas)
- A organización funcional das vivendas, co seguinte contido:
 - A explicación e xustificación das diferentes vivendas propostas con análise da súas variantes, debe incluírse para cada unha un cadro no que se recollan polo miúdo as superficies útiles, e que deberan respectar os límites establecidos para as vivendas de protección autonómica no caso de que a parcela á que se opte dispoña desta cualificación. (extensión máxima deste subapartado: 10 páxinas).
 - A xustificación do cumprimento da normativa de habitabilidade de vivendas (Decreto 29/2010 NHV_G, Anexo 1, apartado A, condicións das vivendas) de cada unha das vivendas propostas, incluíndo neste as súas variantes (extensión máxima deste subapartado: 2 páxinas por cada tipo de vivenda).
- O deseño da imaxe da edificación, co seguinte contido:
 - A explicación e xustificación das solucións propostas segundo os criterios de calidade e durabilidade da construción sinalados no apartado 6.2.1.3, (extensión máxima deste subapartado: 10 páxinas).
 - A xustificación do cumprimento da normativa urbanística de aplicación (extensión máxima deste subapartado: 5 páxinas).



- Un anexo específico de Eficiencia Enerxética no que se sinalen as características construtivas da edificación e das súas instalacións, que serán adoptadas no proxecto para garantir a cualificación enerxética específica, a que o licitador comprometese a obter para o edificio.

Neste anexo incluírase o documento do compromiso concreto que asuma o solicitante segundo os termos contidos nos apartados 1 ou 2 do epígrafe 6.2.2.a Eficiencia Enerxética; o citado compromiso debera constar asinado polo representante do licitador.

- Un anexo específico de Sostibilidade no que se recollan os aspectos relevantes das fases de construción e do proxecto, aos efectos de acreditar a condición de Sostibilidade, de acordo co recollido no epígrafe 6.2.2. b. Estratexias de sostibilidade (extensión máxima deste apartado: 10 páxinas).

No caso de que se inclúa na solicitude o documento do compromiso de obtención dunha certificación de sostibilidade concreta, segundo o sinalado no citado apartado, dito compromiso debera vir asinado polo representante do licitador.

- Se procede, un anexo no que se inclúa o documento do compromiso concreto que asuma o solicitante segundo os termos contidos no epígrafe 6.2.3 Plan de Mantemento; o citado compromiso debera constar asinado polo representante do licitador.

A memoria redactarase preferentemente en fonte Arial, con tamaño de fonte 12, entreliñado sinxelo e tamaño de papel A4, (impreso a dúas caras) quedando excluídas as portadas e índices.

No caso de que algunha oferta exceda o número de páxinas sinalado para cada un dos apartados, só valoraranse as primeiras páxinas ata chegar á páxina máxima de extensión permitida.



2. Planos

Os licitadores deberán achegar un máximo de catro (4) paneis tamaño A1 nos que se incorporen as planimetrías, esquemas e imaxes necesarias para apoiar o contido de cada un dos seguintes apartados da memoria:

- A organización funcional do edificio.
- A organización funcional das vivendas.
- O deseño da imaxe da edificación .
- Os aspectos relevantes das fases de construción e do proxecto, aos efectos de acreditar a condición de Sostibilidade.

Os planos de plantas, alzados e seccións da proposta desenvolveranse a nivel de anteproxecto e a unha escala mínima de 1:100. Tamén deberán achegarse os planos de detalle que se consideren precisos para xustificar os aspectos indicados nos puntos anteriores.

D) OFERTA ECONÓMICA

Os licitadores deberán achegar cumprimentado o ANEXO II, asinado polo seu representante no que se recolla o importe da oferta económica, non aceptándose aquelas que conteñan omisións, erros ou tachaduras que impidan coñecer claramente o que o Concello estime fundamental para considerar a oferta.

En caso de discrepancia entre as cantidades expresadas en letra e as expresadas en cifra, prevalecerá a cantidade que se consigne en letra, salvo que dos documentos que compoñen a proposición se desprenda outra cousa.

Se algunha proposición non gardase concordancia coa documentación examinada e admitida, variase substancialmente o modelo establecido, comportase erro manifesto no importe da proposición, ou existise recoñecemento por parte do licitador de que contén erro ou inconsistencia que a fagan inviable, poderá ser rexeitada no momento pola Mesa de Licitación mediante resolución motivada, sen que sexa causa bastante para o rexeitamento o cambio ou omisión dalgunhas palabras do modelo si elo non altera o seu sentido.



Serán excluídas da licitación aquelas proposicións cuxa oferta económica sexa inferior ao importe do prezo tipo indicado no presente prego para cada unha das parcelas a que se refire esta licitación.

Na proposición se indicará como partida independente o importe do Imposto sobre o Valor Engadido.

2. PREZO DE LICITACIÓN

Se establece un canon anual cuxa contía se fixa nun 0,5% da valoración que consta reflectida nos presentes pregos para cada unha das parcelas (IVE non engadido), coa mellora proposta no seu caso.

A oferta, que se refire ao canon anual, consistira na mellora proposta, que se limitará a un máximo do 10% da valoración que consta reflectida nos presentes pregos para cada unha das parcelas sobre o que se calcula o canon.

Os licitadores que houbesen manifestado na súa solicitude o seu interese en pedir as axudas que xestiona a Xunta de Galicia vinculadas ao capítulo VII do Programa de axuda á construción de vivendas en alugueiro social en edificios enerxéticamente eficientes, haberán de comunicar a súa condición de beneficiarios ou non de dita axuda no prazo máximo de 7 días desde a notificación da adxudicación do dereito de superficie sobre a parcela por parte do Concello da Coruña ou no mesmo prazo desde que teñan coñecemento da resolución.

Neste caso, o canon que se fixe se verá incrementado no importe que resulte de aplicar o porcentaxe do 0,1% da axuda ou subvención económica obtida polo licitador.

3. GARANTIA PROVISIONAL

Para tomar parte no concurso os licitadores deberán achegar o documento acreditativo de constitución da garantía provisional co fin de garantir o mantemento da súa oferta ata a adxudicación definitiva do dereito de superficie sobre a parcela e, no caso do adxudicatario definitivo, garantir a formalización da escritura pública de constitución do dereito de superficie.



Concello da Coruña

Poderá ser realizada mediante aval a primeiro requirimento ou ingreso en metálico na conta que o Concello da Coruña determine, que deberá ser efectuada con anterioridade a solicitude do dereito de superficie sobre a parcela. A tal fin, achegarase coa solicitude, copia do resgardo bancario que acredite a constitución da dita fianza.

O solicitante debera facer un depósito equivalente ao 0,1% da valoración que consta reflectida nos presentes pregos para cada unha das parcelas (IVE non engadido).

Se, unha vez resolto o concurso, o licitador non resultara adxudicatario do dereito de superficie sobre a parcela devolveráselle a fianza mediante ingreso na conta bancaria indicada na certificación bancaria que debera acompañar coa solicitude de participación.

Se o licitador resultase adxudicatario do dereito de superficie sobre a parcela solicitada, devolveráselle o importe da fianza no momento de asinar a escritura publica de constitución do dereito de superficie.

En caso de renuncia do solicitante, perderá a fianza depositada, quedando libre o Concello para dispoñer da parcela.

A escritura de constitución do dereito de superficie debera formalizarse no prazo máximo de 4 (catro) meses dende a notificación da adxudicación.

No caso de que o adxudicatario non formalizase a escritura publica de constitución do dereito de superficie cando fose convocado para elo polo Concello da Coruña ou non a inscribise no Rexistro da Propiedade, perderá a totalidade da fianza depositada, en concepto de penalización, considerándose que o adxudicatario renuncia ao dereito sobre a parcela adxudicada, procedéndose, no seu caso, a requirir ao seguinte licitador, segundo a orde prevista na clasificación das ofertas presentadas

4. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

As proposicións para tomar parte no presente concurso público se presentarán en man, segundo o modelo que se recolle no ANEXO I, antes das 14:00 horas do derradeiro día que se indique na convocatoria, no Rexistro Xeral deste Concello da Coruña (Praza de



Concello da Coruña

María Pita s/n) ou por correo ao seguinte enderezo postal: Praza de María Pita s/n, CP 15001, A Coruña, España. Non serán admitidas as ofertas que se presenten noutros rexistros públicos distintos dos sinalados.

As ofertas para participar no concurso se presentarán en sobre pechado, en cuxo exterior se expresará o seguinte: "*Oferta para participar no Concurso da constitución onerosa do Dereito de Superficie sobre a parcela ...*". Asemade, no exterior do sobre deberán constar o nome e enderezo do solicitante.

Cando a solicitude se presente por correo, o solicitante deberá xustificar a data de imposición do envío na oficina de Correos e anunciar ao órgano de contratación a remisión da oferta mediante fax, telegrama ou enderezo electrónico no que se faga constar a data da súa presentación, o título completo da convocatoria e os datos do licitador. O envío do anuncio por enderezo electrónico solo será válido si existe constancia da transmisión e recepción, das súas datas e do contido íntegro das comunicacións

Sen a concorrencia de ambos requisitos non será admitida a documentación si é recibida polo órgano de contratación con posterioridade a data e hora da terminación do prazo sinalado no anuncio. Transcorridos, non obstante, dez (10) días hábiles a contar desde a indicada data sen ter recibido a documentación, esta non será admitida en ningún caso e poderá procederse pola Mesa de Licitación á apertura das plicas efectivamente presentadas en prazo.

Todas as comunicacións e notificacións cos licitadores se efectuarán de forma presencial ou por enderezo electrónico. Neste último caso, deberá quedar constancia no expediente tanto do acuse de envío como da recepción. A estes efectos, deberán indicar na súa solicitude de participación o enderezo electrónico no que desexan recibir as comunicacións e notificacións.

A presentación da proposición supón, por parte do licitador, a aceptación incondicional das cláusulas destas bases sen reserva algunha e a declaración responsable de que reúne todas e cada unha das condicións exixidas para contratar.



Cada licitador solo poderá presentar unha única solicitude de participación no concurso. A presentación por un licitador de máis dunha solicitude dará lugar a que ningunha delas sexa admitida. Tampouco poderá subscribir ningunha proposición en unión temporal con outras entidades se o fai individualmente ou figurar en máis dunha unión temporal. Tampouco poderán presentar simultaneamente ofertas empresas que pertencen ao mesmo grupo empresarial, no sentido do artigo 42 do Código de Comercio. A contravención destas prohibicións dará lugar á inadmisión de todas as proposicións por el subscritas.

En caso de ausencia de licitadores ou de non admisión de todas as solicitudes presentadas, o concurso se declarará deserto.

5. APERTURA DE OFERTAS

O órgano de Contratación é a Xunta de Goberno Local, que estará asistida da Mesa de Licitación.

O órgano de Contratación ostenta as prerrogativas de interpretar o contrato, resolver as dúbidas que ofrezca o seu cumprimento, modificalo por razóns de interese público, acordar a súa resolución e determinar os efectos desta.

A Mesa de Licitación estará presidida polo titular da Dirección da Área de Goberno de Urbanismo do Concello da Coruña, ou persoa que lle substitúa e da que formarán parte como vocais o Director da Asesoría Xurídica do Concello da Coruña ou persoa que lle substitúa; o Interventor da Corporación Local, ou persoa que lle substitúa; o xefe de Servizo de Planeamento e Xestión do Solo, ou persoa que lle substitúa e o xefe de Servizo de Rehabilitación e Vivenda, ou persoa que lle substitúa. Actuará como Secretario, con voz e voto, o xefe do Departamento de Patrimonio Urbanístico, ou persoa que lle substitúa.

A Mesa de Licitación se constituirá de forma válida coa asistencia, polo menos, de tres dos seus membros, que deben comprender, en todo caso, ao Presidente e Secretario da dita Mesa. Os acordos da Mesa se adoptarán por maioría simple dos asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidade do Presidente.



Concello da Coruña

Das reunións da Mesa de Licitación se levantará acta sucinta, que recolla fielmente as actuacións realizadas. A acta será firmada, ao menos, polo Presidente e polo Secretario da Mesa de Licitación.

A apertura dos sobres A, B, e C das ofertas presentadas realizarase en acto público a celebrar no día e hora fixados no anuncio, pola Mesa de Licitación designada ao efecto polo Concello da Coruña.

A Mesa de Licitación valorará a suficiencia da documentación presentada no sobre B de documentación administrativa e financeira, podendo requirir as emendas que se estimen procedentes, no prazo improrrogable que se dea ao efecto.

A Mesa de Licitación instará dos Servizos Técnicos do Concello, a emisión dun informe de valoración, que terá carácter vinculante, dos proxectos incluídos nas ofertas presentadas, nos que se terán en conta os criterios do apartado 6.

Unha vez sexa emitido o informe de valoración dos proxectos presentados coas ofertas propostas polos Servizos Técnicos municipais, se procederá a convocar con 24 horas de antelación ao acto publico para a apertura dos sobres D das ofertas presentadas que cumpran o mínimo da puntuación.

6. ADXUDICACIÓN: CRITERIOS DE VALORACION

A adxudicación do concurso farase a favor da oferta que resulte mais vantaxosa de conformidade cos criterios de valoración que se expoñen no presente prego.

Aquelas ofertas cuxos proxectos, de acordo coa baremación que se detalla mais abaixo non acaden unha puntuación mínima de 25 puntos como resultado da suma das puntuacións no criterio de valoración "1.*Proposta arquitectónica*", serán descartados, non podendo resultar adxudicatarios en ningún caso. Sobre estes, seguirase o mesmo procedemento do resto de non adxudicatarios previsto no apartado II.3.

Considerando as solicitudes que acaden o mínimo sinalado no apartado anterior, resultarán adxudicatarias as propostas que para cada unha das parcelas, obtería a



Concello da Coruña

mellor valoración segundo a totalidade dos criterios que se detallan no apartado seguinte.

No suposto de que existan propostas que merezan unha valoración igual, unha vez aplicados os criterios, terán preferencia as propostas presentada por promotores sociais sen ánimo de lucro (cooperativas, sindicatos ou outras formas asociativas con duración posterior ao remate da promoción).

E, finalmente, no caso de igualdade, farase un sorteo ante Notario.

A Mesa de Licitación, unha vez valoradas as ofertas presentadas e emitido o informe vinculante dos servizos técnicos do Concello, dará traslado da proposta de adxudicación ao órgano de contratación do Concello, para que por este se proceda a súa adxudicación.

A adxudicación será comunicada por correo certificado aos que resulten seleccionados, e publicarse no perfil do Contratista do Concello da Coruña.

O Concurso poderá declararse deserto so no caso de que todas as ofertas presentadas sexan desestimadas.

Cada licitador solo poderá obter a adxudicación do dereito de superficie sobre dous parcelas, como máximo, agás no caso de que sexa o único licitador, de xeito que non queden parcelas sen adxudicar.

No caso de que a oferta dun único licitador sexa a que obteña a adxudicación do dereito de superficie sobre a totalidade das parcelas ofertadas, a adxudicación, como máximo, do dereito de superficie sobre dous parcelas farase tendo en conta o criterio do maior canon ofrecido sobre cada unha das ditas parcelas.

Nestes casos, a Mesa de Licitación concederalle ao licitador un prazo de 5 días naturais para que presente un escrito de renuncia ás parcelas, resultando proposto para as outras parcelas o seguinte licitador, se existe, que ofrecera a oferta máis vantaxosa por orde de puntuación.



CRITERIOS DE VALORACION

1) PROPOSTA ARQUITECTONICA: ATE 42 PUNTOS

Valorarase a proposta arquitectónica expresada na memoria e paneis indicados no apartado II.1.C deste prego, tendo en conta os seguintes aspectos:

1.1. A organización funcional do edificio no seu conxunto, coa disposición dos espazos comúns de convivencia e os destinados a servizos comúns que reflictan o carácter comunitario da proposta, así coma o tratamento coa mesma finalidade, no seu caso, dos espazos exteriores das parcelas (puntuación máxima deste apartado: 15 puntos).

1.2. A organización funcional das vivendas, tendo en conta á flexibilidade da súa organización espacial para adecuala ás diferentes composicións das unidades de convivencia que podan ocupalas, e/ou ás cambiantes necesidades de utilización que estas poden ter co paso do tempo (puntuación máxima deste apartado: 15 puntos).

1.3. O deseño da imaxe da edificación sobre a base da utilización solucións que permitan a mellor iluminación e ventilación posible das vivendas e espazos e servizos comúns, preservando en todo caso a súa privacidade, e de materiais e sistemas construtivos que garantan a súa preservación co paso do tempo, evitando a súa degradación ou deterioro prematuro (puntuación máxima deste apartado: 12 puntos).

Nos tres apartados destinarase 1/3 da puntuación a avaliar a adecuación da proposta ás normativas aplicables de referencia (urbanística, habitabilidade, accesibilidade segundo o caso).

2) EFICIENCIA ENERXÉTICA E SOSTIBILIDADE: ATE 30 PUNTOS

a) Eficiencia enerxética: ATE 15 PUNTOS

- Obterá unha puntuación de 15 puntos neste apartado a proposta que se comprometa a construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A en ambos os dous apartados seguintes:

- No correspondente a emisións de CO2



- No correspondente a demanda enerxética de calefacción e refrixeración.

- Obterá unha puntuación de 7 puntos neste apartado a proposta que, non cumprindo cos requisitos anteriores, se comprometa a construción dun edificio cuxo consumo de enerxía primaria non renovable cuxo Valor límite $C_{ep,nren,lim}$ sexa inferior a 25,6 kW·h/m²·año aos valores límite incluídos na táboa seguinte, en función na que se sitúe o edificio.

Este valor límite supón unha redución do 20% con respecto ao establecido na sección HE0 do Documento Básico DB HE de Aforro de enerxía do CTE, para edificios novos destinados a uso residencial de vivenda na zona climática C segundo a clasificación climática do Código Técnico da Edificación, que é a correspondente ao termo municipal de A Coruña.

b) Estratexias de sostibilidade: ATE 15 PUNTOS

- Obterá a máxima puntuación neste apartado a oferta que se comprometa a obter para o edificio nas fases de proxecto e construción, un certificado de sostibilidade (BREEAM, VERDE, LEED ou similar) que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE", segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías.

- No resto dos casos valorarase as propostas neste apartado, ata un máximo de 7 puntos, en función dos seguintes criterios:

- A utilización de materiais que reduzan as emisións contaminantes do sector da construción e impliquen un baixo impacto ambiental (puntuación deste apartado: 1 punto).
- Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable (puntuación deste apartado: 1 punto).
- Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima que proveña de recursos renovables (puntuación deste apartado: 1 punto).
- A utilización de materiais e sistemas que impliquen menores custes de transporte a obra (puntuación deste apartado: 1 punto).



- A utilización de materiais e sistemas construtivos e de instalacións que reduzan a pegada de carbono nos procesos de fabricación, transporte, posta en obra e tratamento de residuos ao final da súa vida útil (puntuación deste apartado: 1 punto).
- A utilización de estratexias que garantan un baixo consumo de auga e fomenten a súa reutilización (puntuación deste apartado: 1 punto).
- A redución dos movementos de terra precisos e a baixa xeración de residuos non reciclables durante o proceso de construción, por exemplo redución do número de plantas de soto, etc. (puntuación deste apartado: 1 punto).

3) PLAN DE MANTEMENTO: ATE 18 PUNTOS

- Obterá a máxima puntuación neste apartado a oferta que se comprometa a aportar un Plan de Mantemento individualizado do edificio proxectado, que será redactado atendendo ás súas necesidades que deriven das súas características propostas na presente oferta e as que finalmente se definan no seu proxecto construtivo, para a garantir a súa conservación en condicións de total seguridade, salubridade e funcionalidade, segundo a seguinte clasificación:

- Mantementos programables:

- Mantementos preventivos
- Mantementos Técnico Legais

- Mantementos non programables (correctivos)

O plan incluírá a relación, protocolos de operacións, calendarización e prazos de execución de todas aquelas actuacións que poidan ser programadas no tempo, e os procedementos para as intervencións non programables, clasificadas de acordo ao seguinte esquema:

- Actuacións programables de conservación e mantemento para conservar o edificio en condicións de habitabilidade para o uso convindo emendando a natural deterioración ou menoscabo das súas condicións producida no tempo polo seu uso natural cotián. A súa necesidade de execución é previsible, principalmente en base aos datos xa coñecidos



sobre o edificio, o que permite ter programada previamente as intervencións, que non revistirán en ningún caso carácter urxente;

- Actuacións de mantemento técnico legal, necesarias para dar cumprimento á normativa específica de aplicación a unha instalación ou sistema concreto e que pode programarse os traballos necesarios en base á periodicidade establecida na dita normativa.

- Actuacións non programables, necesarias para restituír as condicións de uso ás partes do edificio que se atopen deterioradas por sufrir menoscabos ou danos por causas fortuítas ou accidentais, ou pola propia obsolescencia das súas instalacións ou materiais.

4) OFERTA ECONÓMICA: ATE 10 puntos

Valorarase o incremento do prezo do canon, ate un máximo do 10% proposto, segundo o destino da parcela.

III.-ADXUDICACIÓN

1) FORMA DE PAGO E FORMALIZACIÓN DE CONTRATO

Respecto da forma de pago do canon, so se admitirá o pago ao contado, aboando o pago correspondente ao primeiro canon que corresponda, segundo o ofertado polo solicitante, e rateado a data de outorgamento da escritura publica de constitución do dereito de superficie.

O contrato se perfeccionará coa formalización en escritura pública. De acordo co establecido no artigo 53.2 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, para que o dereito de superficie quede validamente constituído se require a inscrición da escritura no Rexistro da Propiedade.



Concello da Coruña

A escritura pública se outorgará no prazo máximo de 4 (catro) meses a contar dende a notificación da adxudicación aos interesados.

Todos los gastos e impostos que o outorgamento da escritura pública puidera xerar serán de conta do adxudicatario, así como os relativos a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

2) PRAZO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

O prazo máximo de duración do dereito de superficie será de 50 anos, contados dende a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

Non se autorizarán novacións contractuais, modificacións, cesións nin ningunha outra actuación que supoña unha ampliación do prazo referido.

3) CONSECUENCIAS DERIVADAS DA FINALIZACIÓN DO PERÍODO DE VIXENCIA DO DEREITO DE SUPERFICIE

Transcorrido o período de vixencia do dereito de superficie, a plena propiedade do solo, do subsolo e das edificacións construídas polo superficiario en cumprimento das súas obrigas, reverterá no Concello da Coruña, sen ningún tipo de indemnización a favor do superficiario, e quedando resoltos os dereitos reais ou persoais e gravames que puidesen ser constituídos por aquel coa autorización do Concello da Coruña, sen necesidade de requirimento ou outra condición.

As citadas edificacións entregaranse ao Concello da Coruña en adecuado estado de conservación e en disposición de ser utilizadas e explotadas de forma plena, respondendo o superficiario, en caso contrario, do custo das obras que sexan necesarias para o bo e correcto uso das edificacións.

Para o caso de incumprimento do requirimento de adopción de medidas para que a parcela, subsolo e/ou edificación estea en correcto estado, o Concello da Coruña poderá reclamar os danos e prexuízos se fose necesario realizar demolición de edificacións e traslado dos restos da demolición.



Concello da Coruña

A reversión dos edificios e instalacións comprende exclusivamente as obras executadas e de ningunha forma, nin por ningún concepto, pode considerarse coma sucesión de empresa. En consecuencia, o Concello da Coruña non respondera das obrigas, nin adquirirá dereitos fronte a terceiros que poidan corresponder ao superficiario.

4) REGLAS RELATIVAS AO PAGO DO CANON

Como contraprestación económica pola constitución do dereito de superficie, o superficiario obrigase a aboar **por ano anticipado** o canon anual ofertado e que haberá de ser aboado co IVE.

O adxudicatario pagará, así mesmo, na forma legalmente establecida na lexislación fiscal, o IVE correspondente ao valor da edificación que se reverterá cando remate o prazo dos 50 anos de duración do dereito de superficie constituído.

Regra para o calculo do canon a pagar:

-O prezo do canon anual, e dicir, o porcentaxe do 0,5% coa mellora ofertada, calcularase sobre a valoración que consta reflectida nos presentes pregos para cada unha das parcelas. Ao prezo do canon así fixado engadiranse os impostos ou taxas municipais sobre a constitución ou transmisión do dereito, os gastos e/ou cotas de conservación, que serán asumidos e abonados directamente polo superficiario, con independencia de quen sexa o suxeito pasivo dos mesmos.

- O canon anual pagarase durante os QUINCE (15) primeiros días de cada mes de xaneiro.

- O canon incrementarase anualmente, unha vez transcorrido un ano dende a data de formalización da escritura publica do dereito de superficie, mediante a aplicación do ultimo Índice de Prezos ao Consumo (IPC), publicado na paxina web do Instituto Nacional de Estatística, ou concepto que o substitúa.

Esta actualización conforme ao ultimo IPC aplicarase sobre a valoración que consta reflectida nos presentes pregos para cada unha das parcelas, e sobre este prezo así actualizado aplicarase o canon correspondente. Nas sucesivas actualizacións do prezo da parcela aplicaranse o IPC anual de xeito acumulativo, repercutindo o ultimo IPC



Concello da Coruña

sobre o anterior prezo da parcela actualizado na forma antes indicada. No caso de que en algún período de actualización resultase un tipo de IPC negativo non será obxecto de actualización manténdose o mesmo canon anual ata o período seguinte.

-0 dous primeiros anos poderán ser de carencia, se así se solicita. O importe do canon correspondente ao período de carencia (actualizado e revisado según o IPC e o disposto nas regras dos apartados anteriores e posteriores para o caso de que se opte polo pago ao contado) se incrementará nun 10% do IPC correspondente e será aboado polo superficiario nos cinco (5) anos seguintes, de conformidade coas regras deste apartado.

Para o caso de que se houbera solicitado o período de carencia, no momento de iniciar o pago do canon debera actualizarse este a data en que se inicie o pago do mesmo, de conformidade coa regra de actualización prevista no apartado anterior; incrementando, por tanto, o prezo do canon dende a constitución do dereito de superficie ata a data do primeiro pago do canon mediante a aplicación do IPC correspondente ao período de tempo da carencia. Para a actualización do canon nos anos sucesivos ao inicio do pago aplicaranse as mesmas regras do apartado anterior.

Consecuencias da falta de pago do canon:

No caso de que transcorra o 15 de xaneiro de cada ano sen que o interesado pague o canon, devindicará o xuro legal do diñeiro a partir do día seguinte a favor do Concello da Coruña, sen necesidade de requirimento por parte deste.

O pago do canon e das súas respectivas actualizacións estará sometido a condición resolutoria expresa, de modo que a falta de aboamento do canon, antes indicado, facultara ao Concello da Coruña para resolver o dereito de superficie constituído.

Unha vez resolto o dereito de superficie por esta causa, e sen prexuízo da reclamación ao superficiario do resto de danos e prexuízos causados, revertera ao Concello da Coruña a totalidade do edificado ata ese momento, sen dereito do superficiario a indemnización algunha.

5) OBRIGAS DOS ADXUDICATARIOS DO DEREITO DE SUPERFICIE



Os adxudicatarios do dereito de superficie, ademais das obrigas referidas anteriormente, terán as seguintes obrigas:

1.-0 adxudicatario deberá de realizar a solicitude de licenza de edificación no prazo máximo de catro (4) meses dende a formalización da escritura, aboando todos os gastos derivados da solicitude daquela, así como dos permisos e autorizacións necesarias para a execución das obras e posta en funcionamento das instalacións a construír.

O adxudicatario asume a obriga de limpeza e traslado, no seu caso, dos elementos que puidera conter a parcela no momento da adxudicación.

Responderá dos danos producidos a persoas ou cosas na vía pública como consecuencia do desenvolvemento das obras. O adxudicatario, así mesmo, será responsable dos desperfectos que se produzan no pavimento da calzada por acumulación de terras procedentes das obras ou pola execución das mesmas e deberá dispoñer de marquesiñas provisionais, valados e persoal auxiliar para a limpeza diaria. Igualmente, responderá dos desperfectos que cause o persoal que execute a obra polo uso indebido dos servizos urbanos.

O adxudicatario formalizará, igualmente, a súa costa unha póliza de "*Seguro a todo resgo construción*", ou seguro de responsabilidade civil oportuno, en tanto dure a execución das obras ata a súa posta en funcionamento, polo valor da totalidade das obras, construcións e instalacións, que cubrirá os danos á obra civil e as instalacións, así como os posibles danos a persoas ou cosas que puideran producirse coa ocasión da execución das mesmas.

Garantirá a vixilancia do recinto, a través dos medios que estime oportunos, sempre que cumpran a normativa vixente en materia de seguridade e vixilancia.

O adxudicatario cumprirá calquera normativa que resulte de aplicación na execución das obras de edificación conforme á lexislación vixente nese intre.

2.- As parcelas Z 22 e a Z 26-a adxudicadas deberán ser edificadas na súa totalidade no prazo máximo de vinte catro (24) meses, salvo causas debidamente xustificadas, contados a partir da concesión da licenza de edificación.



Concello da Coruña

Neste sentido, a execución das obras de edificación se deberá materializar conforme á proposta técnica en virtude da cal se obtivo a adxudicación, sen que caiban na mesmo máis modificacións cas que se deriven do proceso de tramitación da licenza municipal, dun cambio do planeamento e/ou da normativa de aplicación sobrevido con posterioridade á perfección do contrato ou das modificacións autorizadas pola Administración, sempre que exista causa debidamente xustificada.

A estes efectos, previa autorización do órgano de contratación, sempre que exista causa xustificada e de acordo co sinalado na cláusula 6 do presente prego, se poderán incluír modificacións á proposta arquitectónica presentada que non supoña a execución dun proxecto edificatorio de peor calidade técnica, entendendo por tal, un proxecto que, de haber sido presentado no proceso de licitación, houbese obtido, no seu conxunto, unha puntuación inferior á obtida coa proposta técnica presentada á licitación polo adxudicatario. En consecuencia, as ditas modificacións, en ningún caso, poderán representar unha minoración da valoración final da baremación, alterando a puntuación total que determinou a adxudicación do contrato, nin afectar ás condicións da licitación.

A parcela Z 36-b adxudicada deberá ser edificada na súa totalidade e deberá obter a cualificación definitiva no prazo máximo de trinta (30) meses, salvo causas debidamente xustificadas, contados a partir da concesión da licenza de edificación e sen prexuízo do cumprimento dos prazos establecidos para a solicitude de cualificación provisional e definitiva.

Así mesmo, o adxudicatario desta parcela deberá remitir unha copia da Resolución de Cualificación Definitiva ao Concello da Coruña nun prazo máximo dun (1) mes dende a súa obtención.

A parcela Z 36-b adxudicada en réxime de dereito de superficie destinarase a construción de Vivendas de Protección Autonómica (VPA) na modalidade de réxime de alugueiro conforme a este Prego e deberá obter a correspondente cualificación de acordo coas determinacións específicas da normativa sectorial en materia de vivenda protexida e do planeamento e as condicións urbanísticas establecidas para as mesmas.



Concello da Coruña

Os prezos máximos de alugueiro das vivendas, garaxes, e anexos deberán respectar os máximos sinalados na cualificación. O promotor so poderá destinar as vivendas as persoas que cumpran as condicións establecidas na normativa sobre vivendas de protección autonómica e segundo o procedemento previsto na mesma.

Nos contratos de alugueiro de vivendas que outorgue o promotor debera facer constar expresamente as cláusulas obrigatorias e as limitacións correspondentes as vivendas de protección autonómica e presentalos ao IGVS para o seu visado.

As demais parcelas adxudicadas en réxime de dereito de superficie destinaranse a construción de vivendas en réxime de alugueiro coa renda limitada conforme a este Prego.

O conxunto das características incluídas no proxecto presentado polos adxudicatarios e que foron obxecto de valoración para a adxudicación, tales como a proposta arquitectónica, solucións medioambientais ou outras melloras, faranse constar na escritura publica, como unha das obrigas do adxudicatarios.

No caso de que o adxudicatario do dereito de superficie sexa unha Sociedade Cooperativa, debera alugar as vivendas aos socios cooperativistas para destinalas a domicilio habitual e permanente ou, no suposto de non haber tantas persoas socias como vivendas, as persoas designadas polo IGVS tras a tramitación do correspondente procedemento de adxudicación a través do Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.

Así mesmo, a adxudicataria que sexa unha Sociedade Cooperativa deberá acreditar, coa xustificación documental pertinente, cada dez anos e ata o fin da vixencia do dereito, que seguen a cumprir os requisitos que determinaron a adxudicación ao seu favor.

Nos contratos de arrendamento que se firmen transcribíranse todas as obrigas que asume a Sociedade Cooperativa ante o titular do solo en relación co dereito de superficie e as obrigas recíprocas que se establecen entre a Sociedade Cooperativa e cooperativista ou adxudicatario. O contrato terá como prazo máximo o que resta para finalizar o dereito de superficie constituído a favor da superficiaria.



Concello da Coruña

3.-0 adxudicatario adquire un dereito de superficie para realizar construcións ou edificacións na rasante, no voo e no subsolo das parcelas obxecto do contrato mantendo a propiedade temporal das construcións ou edificacións realizadas, co prazo de vixencia que corresponda, de conformidade co previsto no apartado III.2 deste prego e se obriga, igualmente, a:

a.) Conservación, xestión e explotación por parte do adxudicatario do edificio de vivenda e zonas comúns durante a vixencia do dereito de superficie transmitido de acordo con estas bases.

O superficiario queda obrigado a realizar as tarefas precisas de conservación, reparación e mantemento preventivo e correctivo, tanto das obras, construcións e instalacións, como da parcela municipal, durante o período de vixencia do dereito de superficie contratando a tal efecto os seguros correspondentes.

A estes efectos, o adxudicatario debera concertar un seguro de responsabilidade por danos e outro contra incendios, que cubra os danos que poidan suceder por este sinistro na totalidade da edificación -é dicir, incluído voo, solo e subsolo- e durante toda a vixencia do dereito de superficie.

En particular, o superficiario estará obrigado a realizar, sen dereito a elevar por elo a renda, todas as reparacións que sexan necesarias para conservar a vivenda nas condicións de habitabilidade para servir ao uso convido, salvo cando o deterioro de cuxa reparación se trate sexa imputable ao arrendatario a tenor do disposto nos artigos 1563 e 1564 do Código Civil.

b.) Reversión. Unha vez finalizado o prazo polo que se constitúe o dereito de superficie producirase a reversión da edificación a favor do titular do solo, neste caso o Concello da Coruña.

Extinguido o dereito de superficie polo transcurso do prazo previsto de duración, o Concello da Coruña fará súa a propiedade do edificado, sen que deba satisfacer indemnización algunha ao superficiario por este concepto.



Concello da Coruña

Todas as obras, edificios, construcións e instalacións realizadas polos superficiarios reverteran ao Concello da Coruña, libres de cargas e en adecuado e correcto estado de conservación ao finalizar os dereitos de superficie constituídos. A tal efecto, veñen obrigados a realizar a súa costa as obras necesarias que sinalen os servizos técnicos municipais.

A extinción do dereito de superficie determina a de toda clase de dereitos reais ou persoais establecidos sobre o dereito de superficie.

Esta obrigación de entrega á Administración libre de cargas se estende aos contratos de alugueiro vixentes no momento da finalización do dereito de superficie, polo que así deberá ser tido en conta nos contratos que se formalicen, a fin de que a duración do alugueiro prevea expresamente que este queda condicionado á vixencia do dereito de superficie.

Será nula calquera obrigación contraída polo superficiario cuxa duración sexa superior ao período do dereito de superficie, no que exceda do mesmo.

A entrega das parcelas se producirá no prazo e condicións que se indique pola Administración no requirimento que a tal efecto se practique, transcorrido o cal sen que a dita entrega se produza, esta Administración procederá ao seu cumprimento en execución subsidiaria, con repercusión dos costes correspondentes con cargo ao superficiario.

Conforme ao artigo 54.5 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, se por calquera outra causa se reuniran os dereitos de propiedade do solo e os de superficiario, as cargas que recaeran sobre un e outro dereito continuarán gravándoos separadamente ata o transcurso do prazo do dereito de superficie.

4.-0 adxudicatario declarará coñecer a situación física e xurídico-urbanística da parcela así como as obrigas derivadas de calquera outra normativa sectorial. Neste senso, o adxudicatario comprométese a someter o proxecto de construción ao cumprimento das demais obrigas medioambientais que esixe a lexislación vixente.



Concello da Coruña

5.- O adxudicatario obrígase a solicitar autorización expresa e previa ao Concello da Coruña, no caso de que transmita o dereito de superficie, así coma a comunicarlle a efectividade da transmisión, e os datos identificativos do novo adxudicatario, obrigándose a subrogar a este nas mesmas obrigas impostas ao adxudicatario, incluídas as relativas a execución do proxecto presentado polo adxudicatario coas características ou condicionantes impostos na adxudicación. Para acreditar estes extremos debera, unha vez obtida a autorización para transmitir, presentar ao Concello da Coruña unha copia da escritura ou do correspondente documento de transmisión no prazo de quince (15) días naturais seguintes a súa formalización.

6.- O adxudicatario obrígase, unha vez executadas as obras de edificación, en canto ao destino das vivendas construídas, ao alugueiro daquelas nas condicións que se prevén neste prego.

Estes alugueiros se rexerán, en defecto do previsto neste prego, pola Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos (LAU), ou lei que a substitúa, e pola demais normativa que resulte de aplicación.

O adxudicatario estará obrigado a limitar a renda dos alugueiros das vivendas dos inmobles construídos nos termos da súa oferta, renda que, en todo caso, non poderá ser superior ao importe, calculado por m2 construído de acordo co Sistema Estatal de Referencia de Prezos de Alquiler de Vivenda, do Ministerio de Vivenda.

<https://serpavi.mivau.gob.es/>

O adxudicatario non poderá repercutir polas vivendas e polas prazas de aparcamento de dotación obrigatoria ningún outro importe ao arrendatario a excepción do Imposto de Bens Inmobles. Os gastos por servizos con que conte a finca arrendada que se individualicen por vivenda mediante aparatos contadores serán, en todo caso, de conta do arrendatario.

O valor de renda máximo que resulte da adxudicación se actualizará, a partir do mes de xaneiro de cada ano, de acordo coas variacións do Índice de Prezos ao Consumo (IPC) ou índice que o substitúa no seu caso. Este valor actualizado será aplicable aos contratos de alugueiro que celebre o contratista.



Unha vez formalizado o contrato de alugueiro a actualización da renda se realizará na data na que se cumpra cada ano de vixencia dos correspondentes contratos.

O adxudicatario queda obrigado a respectar nos contratos de alugueiro que se formalicen as seguintes limitacións:

- LIMITE DE RENDA DA UNIDADE FAMILIAR
-

Para poder acceder ao alugueiro das vivendas construídas, o arrendatario deberá acreditar no intre da formalización do contrato de alugueiro, que os ingresos anuais da unidade familiar ou unidade de convivencia á que pertenza non supera o *“límite máximo de ingresos familiares”* expresado en función do Indicador Público de Renda de Efectos Múltiples (IPREM), que se establece en sete coma cinco (7’5) veces o IPREM.

Para o cálculo do referido límite máximo de ingresos familiares, se terá en conta o importe do IPREM vixente ao momento da formalización do contrato de alugueiro correspondente conforme a súa derradeira actualización aprobada pola Lei de Orzamentos Xerais do Estado ou índice equivalente que o substitúa.

O límite máximo de ingresos acreditarase coa presentación da auto liquidación do Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas ou imposto que, no seu caso, o substitúa no futuro, de cada unha das persoas que integren a unidade familiar relativo ao período impositivo inmediatamente anterior á data de formalización do contrato de alugueiro, co prazo de auto liquidación vencido.

En caso de persoas separadas, divorciadas ou viúvas durante o exercicio fiscal que corresponda, se considerará aos efectos do cálculo de ingresos os seguintes criterios:

- a) Se o réxime económico do matrimonio era de gananciais, se lle computará o 50 por 100 dos ingresos obtidos durante a parte do dito exercicio anterior á separación, divorcio ou falecemento do outro conxuge.
- b) Se o réxime económico fora de separación de bens, se computarán unicamente os ingresos que proviñesen da persoa solicitante.



Concello da Coruña

Aos efectos do cálculo de ingresos, se entende por “*unidade familiar ou de convivencia*”, a constituída por todas as persoas que vaian a residir nun mesmo domicilio e que estean unidas entre si por vínculo matrimonial, como parella de feito ou por vínculo ata o segundo grao de consanguinidade, afinidade, adopción, e outras persoas coas que convivan en virtude da garda con fines de adopción ou acollemento familiar permanente. A estes efectos, se considerará parella de feito a constituída con análoga relación de afectividade á conxugal con ao menos dous anos de antelación, por quen, non estando impedidos para contraer matrimonio, non teñan vínculo matrimonial con outra persoa e haxan convivido de forma estable e notoria con carácter inmediato á formalización do alugueiro e cunha duración ininterrompida non inferior a cinco anos e así se acredite polo documento do que se deduxa a dita convivencia.

O falecemento dalgunha das persoas que constitúen a unidade de convivencia non alterará a consideración daquela, aínda que o dito falecemento supoña a perda, entre os supérstites, dos vínculos previstos no apartado anterior.

A acreditación do cumprimento destes ingresos máximos polo arrendatario, mediante as correspondentes declaracións de renda ou documentación acreditativa suficiente, deberá quedar unida a cada contrato de alugueiro que se subscriba, así como as súas prórrogas ou renovacións.

- ARRENDATARIOS

Unicamente poderán ser arrendatarios das vivendas construídas polo adxudicatario e das prazas de aparcamento de dotación obrigatoria as persoas físicas.

As persoas físicas que opten ao alugueiro das vivendas construídas e das prazas de aparcamento de dotación obrigatoria deberán acreditar que non ostentan a propiedade de vivenda algunha no termo municipal da Coruña, mediante a presentación dun Certificado Negativo de titularidade expedido polo Rexistro da Propiedade, o cal deberá quedar unido ao contrato de alugueiro correspondente.

Os arrendatarios das vivendas e das prazas de aparcamento de dotación obrigatoria deberán acreditar vinculación co Municipio da Coruña. A estes efectos se entende que existe a dita vinculación cando concorra algunha das circunstancias seguintes:



Concello da Coruña

- Estar empadroado na Coruña durante un ano ininterrompido e inmediatamente anterior á data do contrato de alugueiro ou habelo estado ao menos tres anos dentro dos cinco anteriores á data do contrato.

- Desempeño da súa actividade laboral principal de forma ininterrompida nun centro de traballo no municipio da Coruña durante os dous anos inmediatamente anteriores á data do contrato de alugueiro. A actividade laboral se computará, igualmente, si se percibe un subsidio de desemprego, mediante a acreditación da inscrición nunha oficina de emprego sita no municipio da Coruña.

As referidas circunstancias deberán ser cumpridas polo arrendatario firmante do contrato.

O arrendatario ou os membros da unidade familiar ou de convivencia solo poderán ser arrendatarios, á vez, dunha vivenda no conxunto de parcelas obxecto de licitación ou de parcelas promovidas ou pertencentes ao Concello. Este extremo deberá constar expresamente no contrato como causa de resolución do mesmo.

Co obxecto de poder verificar este extremo, os adxudicatarios dos dereitos de superficie quedan obrigados a contar cun rexistro telemático único de contratos de alugueiro no que se relacione e actualice a identidade dos arrendatarios.

As vivendas e prazas de aparcamento de dotación obrigatoria obxecto de alugueiro non poderán ser subarrendadas; polo que, nos contratos de alugueiro que se formalicen se deberá incluír este extremo expresamente, indicando que o seu incumprimento será causa de resolución do contrato.

A fin de verificar estes extremos, o superficiario queda obrigado, anualmente, durante a vixencia do dereito de superficie, a presentar a esta Administración informe de auditoría externa independente que acredite que se manteñen os límites de renda que resulten da adxudicación.

En calquera momento durante a vixencia do dereito de superficie, esta Administración poderá solicitar a relación individualizada dos contratos en vigor e a documentación complementaria dos mesmos a fin de que se acredite que as persoas que arrendan as



Concello da Coruña

vivendas construídas o fan nas condicións de renda e cos límites establecidos no presente prego.

7.- Co obxecto de dar publicidade á presente actuación, o adxudicatario se obriga a:

a) Incluír expresamente nos contratos de alugueiro que se formalicen cos arrendatarios que o propietario do solo sobre o que se localiza a vivenda ou garaxe construído é o Concello da Coruña, ostentado o arrendador un dereito de superficie sobre o mesmo por un prazo de 50 anos, quedando obrigado, por tal motivo, ao cumprimento das obrigacións derivadas do prego que serviu de base á adxudicación, así como aos termos en que esta se fixo, en particular, no que se refire á limitación do prezo da renda, achegando aos contratos de alugueiro unha copia do presente prego e do acordo de adxudicación no que se localice a parcela.

b) Así mesmo, o adxudicatario queda obrigado a localizar en cada unha das parcelas edificadas un cartel, visible desde a vía pública, de ao menos dous (2) metros por dous (2) metros de tamaño, no que se indique que a parcela é de titularidade municipal e que o alugueiro queda sometido ás obrigacións derivadas do prego que serviu de base á licitación, indicando a súa data de publicación no BOP.

Este cartel divulgativo, a localizar en cada unha das parcelas sobre as que se adxudiquen os dereitos de superficie, deberá manterse durante toda a duración do dereito de superficie.

Así mesmo, non existirá vinculación laboral algunha entre o persoal que se destine á execución do contrato e o Concello da Coruña, por canto aquel queda expresamente sometido ao poder direccional e de organización da empresa adxudicataria en todo ámbito e orde legalmente establecido e sendo, polo tanto, esta a única responsable e obrigada ao cumprimento de cantas disposicións legais resulten aplicables ao caso, en especial, en materia de contratación, Seguridade Social, prevención de resgos laborais e tributaria, por canto o dito persoal en ningún caso terá vinculación xurídico-laboral co Concello da Coruña, y elo con independencia das facultades de Control e Inspección que legal e/ou contractualmente correspondan ao mesmo.

Á extinción do dereito de superficie, non poderá producirse en ningún caso a consolidación das persoas que realizaran os traballos obxecto do contrato como persoal



do ente, organismo ou entidade do sector público contratante. A tal fin, os empregados ou responsables da Administración deben absterse de realizar actos que impliquen o exercicio de facultades que, como parte da relación xurídico laboral, lle corresponden á empresa contratista.

O adxudicatario deberá respectar a Lei Orgánica 3/2018, de 5 de decembro, de Protección de Datos Persoais e garantía dos dereitos dixitais, o Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello, de 27 de abril de 2016, así como as disposicións que en materia de protección de datos se encontren en vigor á adxudicación do contrato ou que poidan estalo durante a súa vixencia.

O contratista, será responsable de todos os danos e prexuízos directos e indirectos que se causen a terceiros, como consecuencia das operacións que requira a execución do contrato

6) PENALIZACIÓNS EN CASO DE INCUMPRIMENTO

En caso de incumprimento das obrigas relativas a conclusión da edificación e -no caso da parcela Z 36-b- a obtención da cualificación no prazo máximo previsto na presentes bases, o Concello da Coruña poderá optar por resolver o dereito de superficie, ao abeiro do art. 1.124 do Código Civil, ao ter as citadas obrigas a natureza de obriga esencial do contrato, dado que a parcela obxecto do dereito de superficie ten por obxecto a construción de edificacións, e no caso concreto da dita parcela Z 36-b, a edificación de vivendas protexidas.

Nesta facultade de resolución, no caso de exercitarse, o Concello da Coruña recuperará a parcela libre de cargas e sen que o superficiario, ou os que traian causa deste, teñan dereito a indemnización algunha.

Tamén poderá optar o Concello da Coruña, a súa vontade, por esixir ao superficiario unha indemnización equivalente ao importe de cinco (5) anualidades do canon fixado coma contraprestación. O Concello conservará a facultade de resolver o contrato se, unha vez satisfeita dita indemnización, o superficiario continuase durante dous anos mais sen cumprir as obrigas antes referidas.



Concello da Coruña

En caso de incumprimento das restantes obrigas previstas no apartado 5, o Concello da Coruña poderá esixir ao superficiario unha indemnización equivalente ao importe dunha anualidade do canon fixado coma contraprestación.

Ditas penalizacións serán debidamente incorporadas no documento polo cal se formalice a constitución do dereito de superficie sobre a parcela, e non substituirán, en modo algún, a indemnización polos danos e prexuízos causados, podendo ser esixidas sen necesidade de solicitar a resolución do contrato.

7) CAUSAS DE RESOLUCIÓN E EXTINCIÓN DE CONTRATO

Ademais dos motivos de extinción antes citados, o dereito de superficie poderá extinguirse, polas seguintes causas:

- Non edificación das vivendas ofertadas polo contratista no prazo establecido no presente prego.
- Non obtención da cualificación de vivenda autonómica protexida que lle corresponde a parcela Z 36-b.
- Ter sido sancionado por incumprimento das obrigas e limitacións derivadas do sometemento das vivendas ao réxime de protección que lle corresponde a parcela Z 36-b.
- Finalización do prazo de vixencia do dereito.
- Renuncia do adxudicatario, previa aceptación da mesma polo Concello da Coruña.
- A morte ou incapacidade sobrevida do superficiario individual ou a extinción da persoalidade xurídica da sociedade.
- A declaración de concurso ou a declaración de insolvencia do superficiario en calquera outro procedemento.
- O mutuo acordo entre o Concello da Coruña e o superficiario.



Concello da Coruña

- A utilización da parcela para fins non permitidos urbanísticamente na mesma.
- A cesión do contrato ou alugueiro total ou parcial non autorizado polo Concello da Coruña
- O impedimento reiterado de entrada dos técnicos municipais, a efectos das inspeccións e as supervisións oportunas, con advertencia previa de resolución.
- A demora no cumprimento dos prazos previstos neste prego por parte do contratista.
- A denegación da licenza de obras necesaria, sen posibilidade de subsanación, por causas imputables ao adxudicatario. Polo contrario, non será causa de resolución do contrato o feito de que o outorgamento da licenza de edificación se leve a cabo con imposición de requisitos ou medidas correctoras para o seu axuste ao planeamento e á normativa en vigor.
- A edificación en contra da ordenación territorial e urbanística ou das condicións establecidas na licenza outorgada.
- A comisión de infraccións urbanísticas graves ou moi graves.
- Calquera incumprimento grave, reiterado e culpable do contratista das obrigacións establecidas neste prego.

Cando a resolución se produza de mutuo acordo, os dereitos das partes se acomodarán ao validamente estipulado por elas.

O incumprimento por parte da Administración Local das obrigacións do contrato determinará para aquela, con carácter xeral, o pago dos danos e prexuízos que por tal causa se irroguen ao contratista. E cando o contrato se resolva por incumprimento culpable do superficiario, deberá indemnizar á Administración Local os danos e prexuízos ocasionados, quedando en poder desta Administración cantas obras e instalacións de carácter fixo existisen sobre a parcela cedida, salvo que sexa requirido polo Concello da Coruña para que sexa demolido a costa do adxudicatario, que asumirá os gastos que se produzan como consecuencia daquela .



A extinción do dereito por transcurso do prazo provocara a de toda clase de dereitos reais ou persoais impostos polo superficiario.

A resolución do contrato levará consigo o rescate da parcela e, no seu caso, da obra de urbanización e da edificación efectuada sobre ela.

No caso de edificacións ou obras existentes na parcela, o Concello da Coruña poderá optar, atendendo a criterios de oportunidade ou aproveitamento do edificado, por algunha das seguintes alternativas:

a) Esixir ao superficiario a demolición do edificado deixando a parcela no seu estado orixinario cando concorran os seguintes supostos:

- Se a edificación non reportase ningunha utilidade ao Concello da Coruña.
- Se as obras executadas non contasen coas correspondentes licenzas ou permisos, ou non se adaptaran as condicións establecidas na licenza ou permiso.

Para o caso de que o comprador non deixase a parcela no seu estado orixinario, unha vez requirido para elo polo Concello da Coruña, este poderá executar esta obriga subsidiariamente, a costa do superficiario, practicando, no seu caso, a correspondente liquidación tendo en conta as indemnizacións e as penalizacións procedentes.

b) A reversión das construcións nos termos establecidos no apartado III. 3

8) TRANSMISIÓN DO DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario poderá ceder ou traspasar os dereitos e obrigas dimanantes do contrato a favor dun novo superficiario, que teña capacidade para contratar e non esté incurso en causa de prohibición de contratar coa Administración Pública, coa autorización previa e expresa á transmisión, -que se realizará en escritura publica-, do Concello da Coruña.

Para a concesión de tal autorización, o Concello da Coruña atenderá as seguintes condicións:

- Non caberán autorizacións de cesións nos dous primeiros anos do contrato.



- En ningún caso a cesión do dereito suporá incremento do prazo máximo da concesión previsto no presente prego.

O novo titular subrogarase en todas as obrigas xerais destes pregos. O superficiario que transmita o seu dereito esta obrigado a facer constar ditas obrigas no documento polo que se transmita o dereito de superficie. Para o caso de incumprir esta obriga, o Concello da Coruña poderá esixir ao transmítente, en concepto de penalización, unha indemnización equivalente a CINCO (5) anualidades do canon fixado como contraprestación, aplicando para este calculo a contía máxima do devandito canon.

Esta cláusula penal inclúe a obriga de subrogar ao adquirente no proxecto presentado polo adxudicatario e nas características do mesmo que foron obxecto de valoración para adxudicación, tales como a proposta arquitectónica, solucións medioambientais ou outras melloras.

9) DEREITO DO SUPERFICIARIO A HIPOTECAR O DEREITO DE SUPERFICIE

O superficiario poderá constituír hipoteca sobre o seu dereito de superficie, conforme ao disposto no artigo 107 da Lei Hipotecaria, unicamente co obxecto de garantir as débedas contraídas pola construción do edificio proxectado e/ou as instalacións inherentes ao mesmo, e sempre previa autorización expresa por parte do Concello da Coruña, non excedendo en ningún caso, do prazo de duración do dereito de superficie.

O superficiario que hipoteque o seu dereito de superficie, queda obrigado a subrogar ao acredor hipotecario nas mesmas obrigas asumidas por el na constitución do dereito de superficie, facendo constar as devanditas obrigas no documento polo que se hipoteque o dereito de superficie.

Para o caso de incumprir esta obriga o Concello da Coruña poderá esixir ao superficiario, en concepto de penalización, unha indemnización equivalente a CINCO (5) anualidades do canon fixado como contraprestación, aplicando para este calculo a contía máxima do devandito canon.

10) GASTOS E IMPOSTOS



Concello da Coruña

Todos os gastos de notaría, impostos, arbitrios, licenzas, autorizacións e tributos de calquera clase ou natureza do Estado, Comunidade Autónoma ou Municipio e de calquera outro concepto análogo que se derive da constitución do dereito de superficie e da escritura publica, serán de conta e cargo do adxudicatario, sexa cal fose o suxeito pasivo das mesmas, quedando o Concello da Coruña facultado para condicionar o outorgamento da escritura publica ao depósito por parte do adxudicatario das cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.

Será por conta do superficiario o aboamento das subministracións de auga, gas, electricidade, limpeza e mantemento dos terreos, e calquera imposto ou taxa municipal que resulte de aplicación.

IV.-PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSOAL

En cumprimento do disposto na Lei Orgánica 3/2018, de 5 de decembro, de Protección de Datos Personais e Garantía dos Dereitos Dixitais, o Concello da Coruña informa ao interesado de que a dita entidade é responsable dos tratamentos en que serán almacenados os datos persoais que, no seu caso, sexan recollidos a través da presentación da súa oferta e demais documentación necesaria para participar no concurso do presente prego coa finalidade de levar a cabo a apertura das ofertas presentadas; elaboración da acta de apertura de ofertas; valoración, no seu caso, das ofertas de conformidade cos criterios definidos no Prego de Condicións Particulares; solicitar tanta documentación adicional resulte necesaria; atender as súas solicitudes de información; comunicarlle o acordo do Órgano de Contratación relativo á adxudicación; proceder, no seu caso, á devolución aos licitadores non adxudicatarios da documentación administrativa achegada e da garantía provisional depositada; remitir calquera outra documentación necesaria ao respecto; así como calquera outro trámite previsto conforme á normativa de aplicación e o mantemento de históricos.

Así mesmo, lle informamos que de conformidade coa lexislación vixente o Concello da Coruña poderá comunicar a información e datos obrantes no expediente aos seguintes Organismos e terceiros: Xuíces e Tribunais, no seu caso, cando fora requirido legalmente para elo e, en xeral, a calquera outros terceiros a quen, en virtude da normativa vixente, tivese a obrigaón de facelo. Igualmente, lle informamos que, en virtude do principio de publicidade, os datos relativos á identidade do licitador e o importe



Concello da Coruña

da proposición económica poderán ser cedidos a calquera terceiro que o solicite, así como que en función do procedemento de aplicación o Concello da Coruña deberá proceder á publicación de información relativa ao concurso no Boletín Oficial da Provincia e/o na páxina web do Concello da Coruña.

O interesado consente expresamente o citado tratamento mediante a presentación da súa oferta e a entrega, polo tanto, ao Concello da Coruña de toda aquela documentación na que o interesado faga constar os seus datos persoais.

Ao obxecto de manter os datos actualizados en todo momento, o interesado deberá comunicar ao Concello da Coruña calquera modificación nos seus datos de carácter persoal.

Doutro lado, o oferente na súa calidade e condición de responsable do tratamento respecto dos datos de carácter persoal tratados no desenvolvemento do seu obxecto social se obriga a cumprir co establecido na LOPD e na súa normativa complementaria e de desenvolvemento vixente en cada momento.

En particular, e a tales efectos, no caso en que o oferente achegue documentos que conteñan datos de carácter persoal queda obrigado en cumprimento da LOPD a declarar de forma previa o tratamento de datos de que se trate ante o Rexistro Xeral de Protección de Datos e a cumprir con todas as garantías previstas na citada norma respecto do dereito de información e consentimento dos interesados para levar a cabo a cesión de datos ao Concello da Coruña. A tales efectos, no suposto de que se inclúan en calquera documento o se comuniquen por calquera medio por conta do interesado datos de carácter persoal referentes a terceira(s) persoa(s) se entenderá que o oferente está lexitimado para elo; obtivo, con carácter previo á comunicación de datos ao Concello da Coruña, o consentimento dos mesmos e que informou ao/aos terceiro(s) afectado(s) sobre o contido do tratamento dos seus datos polo Concello da Coruña e as finalidades do mesmo; así como dos dereitos que lle asisten e o enderezo para o seu exercicio, sendo o interesado igualmente responsable da lexitimidade dos mesmos respecto da veracidade e corrección dos datos.

En relación co exposto no apartado anterior, o interesado comunicará ao Concello da Coruña unicamente datos de carácter persoal adecuados, pertinentes e non excesivos



Concello da Coruña

en relación co ámbito e as finalidades determinadas, explícitas e lexítimas para as que son requiridos; así como datos exactos e postos ao día de forma que respondan coa veracidade á situación actual do interesado; sendo cancelados e substituídos de oficio polo licitador/contratista cando resultaran ser inexactos en todo ou en parte ou incompletos, sen prexuízo dos dereitos de acceso, rectificación e cancelación que corresponden ao interesado. En tal caso, o oferente se obriga a comunicar ao Concello da Coruña, no prazo legalmente establecido ao efecto, os datos debidamente rectificadas e/o cancelados, segundo proceda.

Calquera interesado poderá exercer os seus dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición solicitándoo por escrito, dirixido ao Concello da Coruña, no seguinte enderezo: Praza de María Pita s/n, CP 15001, A Coruña ou naquela que a substitúa e se comunique no Rexistro Xeral de Protección de Datos.



ANEXO I

MODELO DE SOLICITUDE DE PARTICIPACIÓN NO CONCURSO

D. _____ co NIF (ou pasaporte ou documento que o substitúa) _____, e con domicilio en _____, actuando en nome propio ou en representación da entidade _____ co CIF: _____ e con domicilio en _____ teléfono _____ e enderezo de correo electrónico _____ solicita tomar parte no procedemento para o concurso público da constitución onerosa dun dereito de superficie por prazo de 50 anos para a cesión das rasantes, voos e subsolos das parcelas de propiedade municipal obxecto de licitación e destinadas a edificación en réxime de alugueiro taxado, integrantes do patrimonio municipal do solo, propiedade do Concello da Coruña, e a cuxos efectos fai constar:

1º.- Que coñece e acepta cantas obrigacións se deriven do Prego de Condicións do presente contrato.

2º.- Que achega a documentación exixida no Prego de Condicións do presente contrato.

En _____, _____ de _____ 20 _____

O Licitador (asinado)



ANEXO II

OFERTA ECONÓMICA

DATOS DO SOLICITANTE:

RAZÓN SOCIAL OU NOME E APELIDOS: NIF

ENDEREZO Nº

LOCALIDADE PROVINCIA CP

TELEFONO/ E-MAIL/ MOVIL

NOME DO ASINANTE (So para Sociedades Mercantís/Cooperativas)

NOME E APELIDOS DNI

PARCELA/S Á/S QUE PRESENTA A SÚA OFERTA

PREZO/-OS OFERTADO/-OS ANTES DE IVE

SOLICITUDE DA CARENCIA DE PAGO

Ende.....de.....

Asdo.....



ANEXO III

DATOS DO SOLICITANTE

Nome/Razón Social

NIF

EN SU REPRESENTACION

Nome

NIF

A PERSOA SOLICITANTE OU REPRESENTANTE DECLARA,

Que en relación a esta solicitude de parcela de solo residencial ten interese en solicitar axudas para este proxecto que poidan publicarse ao abeiro do “*capítulo VII Programa de axuda á construción de vivendas en alugueiro social en edificios enerxéticamente eficientes*”, incluídos no “*Real Decreto 853/2021 de 5 outubro polo que se regulan os programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia*”.

CONSENTIMIENTO PARA A COMPROBACIÓN DE DATOS

A PERSOA SOLICITANTE AUTORIZA á consulta a outras administracións publicas dos seguintes datos:

Consulta ao Instituto Galego de Vivenda e Solo da situación de concesión ou denegación da axuda solicitada ao abeiro do “*Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes*”.

Autorizo a consulta

Si O

NO O



Concello da Coruña

De non autorizar a consulta deberá indicalo na casiña correspondente e achegar a documentación indicada no prazo previsto no prego.

SINATURA DA PERSOA SOLICITANTE OU REPRESENTANTE

En _____, _____ de _____ de _____



ANEXO IV

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NON ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIÓNS E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR COA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AO CORRENTE NO CUMPRIMENTO DE OBRIGACIÓNS TRIBUTARIAS E COA SEGURIDADE SOCIAL E DE QUE NON EXISTEN DEUDAS DE NATUREZA TRIBUTARIA EN PERÍODO EXECUTIVO CO CONCELLO DA CORUÑA

D./Dona, en nome e representación da
Sociedade, co C.I.F.

DECLARA

Que a empresa á que representa, os seus administradores e representantes, así como o firmante, non están incursos en ningunha das prohibicións e incompatibilidades para contratar sinaladas no artigo 95.2 do RGLPAP aprobado polo Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, nos termos e condicións previstos no mesmo, nin se encontra incurso en ningunha das circunstancias recollidas no presente prego de Cláusulas Particulares que regula a adxudicación.

Así mesmo, declara que a citada empresa atópase ao corrente do cumprimento das obrigacións tributarias e coa Seguridade Social impostas polas disposicións vixentes, así como non ten débedas de natureza tributaria en período executivo de pago co Concello da Coruña e autoriza á Administración contratante para que, de resultar proposto como adxudicatario, acceda á citada información a través das bases de datos doutras Administracións Públicas coas que haxa establecido convenios.

Data e sinatura do licitador.

DIRIXIDO AO ÓRGANO DE CONTRATACIÓN CORRESPONDENTE



Ao non haber máis asuntos que tratar, e ás dez horas e dez minutos, a Presidencia remata a sesión e redáctase a presente acta que asinan e autorizan a Presidencia e o concelleiro-secretario da Xunta de Goberno Local; todo iso de acordo co disposto no artigo 126.4 da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local.

No habiendo más asuntos que tratar, y siendo las diez horas y diez minutos, la Presidencia levanta la sesión, redactándose la presente acta que firman y autorizan la Presidencia y el concejal secretario de la Junta de Gobierno Local; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 126.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Na Coruña, na data da sinatura electrónica

Concelleiro secretario da Xunta de Goberno Local

José Manuel Lage Tuñas