

Resolución pola que se declara, a solicitude do concello, o municipio da Coruña como zona de mercado residencial tensionado

ANTECEDENTES

Primeiro.- Con data do 8 de abril de 2025 tivo entrada no Rexistro do Instituto Galego da Vivenda e Solo (entrada núm. 2025/1008539) solicitude de declaración do municipio da Coruña como zona de mercado residencial tensionado, formulada polo concelleiro de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda.

Segundo.- Logo da análise da solicitude e da documentación presentada, o director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo, o 21 de abril de 2025, requiriu ao concello da Coruña a emenda das deficiencias detectadas e a achega de determinados documentos.

Terceiro.- Con data do 16 de maio de 2025 tivo entrada no Rexistro do Edificio Administrativo da Xunta de Galicia na Coruña (entrada núm. 2025/1384953) oficio do concelleiro de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda da Coruña ao que acompaña a documentación requirida.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS E TÉCNICAS

Primeira.- A competencia para a declaración de determinados ámbitos territoriais como zonas de mercado residencial tensionado correspóndelle á presidenta do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS), en virtude do disposto no artigo 18 da Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda, en relación coa disposición adicional vixésimo cuarta da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia e o Decreto 143/2024, do 20 de maio, polo que se establece a estrutura orgánica do dito organismo.

Segunda.- O artigo 18.3 da Lei 12/2023, do 24 de maio, establece que a declaración dunha zona de mercado residencial tensionado requirirá a elaboración dunha memoria xustificativa que acredite que concorre unha das seguintes circunstancias:

"a) Que a carga media do custo da hipoteca ou do alugueiro no orzamento persoal ou da unidade de convivencia, máis os gastos e subministracións básicas, supere o trinta por cento dos ingresos medios ou da renda media dos fogares.

b) Que o prezo de compra ou alugueiro da vivenda experimentase nos cinco anos anteriores á declaración como área de mercado de vivenda tensionado, unha porcentaxe de crecemento acumulado polo menos tres puntos porcentuais superior á porcentaxe de crecemento acumulado do índice de prezos de consumo da comunidade autónoma correspondente".



Na memoria que figura no expediente xustifícase a través de datos obxectivos obtidos de distintas fontes oficiais a concorrencia dos supostos previstos no referido artigo para a declaración do municipio da Coruña como zona de mercado residencial tensionado.

Terceira.- O procedemento para a declaración do municipio da Coruña como zona de mercado residencial tensionado axustou a súa tramitación ao establecido no artigo 18.3 da Lei 12/2023, do 24 de maio e na disposición adicional vixésimo cuarta da Lei 8/2012, do 29 de xuño.

Logo de comprobar a integridade e a suficiencia da solicitude e a documentación achegada polo concello concorren os requisitos para declarar o municipio da Coruña como zona de mercado residencial tensionado.

Cuarta.- Os artigos 3.k) e 19.2 da Lei 12/2023, do 24 de maio, permiten que na declaración de contornos de mercado residencial tensionado poida particularizarse a definición de gran tenedor de vivenda mediante a incorporación de criterios adicionais acordes á realidade e características da zona ou atendendo á normativa específica da administración competente en materia de vivenda.

Na memoria xustificativa obrante no expediente, indícase que se opta por manter a definición prevista no artigo 3.k) da referida lei, engadindo un matiz propio do contexto da cidade, de tal xeito que terá a consideración de gran tenedor *"a persoa física ou xurídica que sexa titular de máis de dez inmobles urbanos de usos residencial ou unha superficie construída de máis de 1.500 m2 de uso residencial, excluindo en todo caso garaxes e rochos, coa excepción daquelas vivendas que sexan de titularidade de administracións públicas, dos seus entes instrumentais ou das sociedades nas que participen estas de forma maioritaria, así como aquelas que sexan propiedade de entidades con fin social e sen ánimo de lucro"*.

Quinta.- O artigo 17.7 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, permite aplicar a limitación do prezo do alugueiro resultante do índice de referencia que corresponda, a aqueles contratos de arrendamento de vivenda nos que o inmovle se sitúe nunha zona de mercado residencial tensionado e sobre o cal non estivese vixente ningún contrato de arrendamento de vivenda vixente nos últimos cinco anos, sempre que así se recolla na resolución do Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana, por terse xustificado a dita aplicación na declaración da zona de mercado residencial tensionado.

Vistos os antecedentes de feito e as consideracións legais descritas anteriormente, así como a proposta do director xeral do IGVS,



RESOLVO

Primeiro. Declarar o municipio da Coruña como zona de mercado residencial tensionado, para os efectos previstos no artigo 18 da Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda.

Segundo. Esta resolución producirá efectos a partir do día seguinte ao da publicación no *Boletín Oficial del Estado* da resolución do Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana que recolla a declaración do municipio da Coruña como zona de mercado residencial tensionado e o seu período de vixencia será de tres anos ao partir do día seguinte ao da dita publicación.

Terceiro. O concello da Coruña, no prazo de dous meses, contado a partir do día seguinte ao da notificación desta resolución, deberá aprobar o plan específico que conteña as medidas necesarias para a corrección dos desequilibrios evidenciados, así como o calendario de desenvolvemento destas, que deberá axustarse ao proxecto remitido coa solicitude e deberá darse traslado do mesmo ao IGVS para o seu coñecemento.

Esta resolución deberá ser notificada ao concello da Coruña e comunicada á Secretaría de Estado de Vivenda e Axenda Urbana do Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana.

Contra esta resolución, cabe interpoñer recurso potestativo de reposición ante a persoa titular da Presidencia do IGVS no prazo dun mes dende a súa notificación ou directamente recurso contencioso-administrativo ante os xulgados do contencioso-administrativo de Santiago de Compostela, no prazo de dous meses, contados desde a súa notificación, conforme o disposto no artigo 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa.

Santiago de Compostela, asinado dixitalmente

A presidenta do Instituto Galego da Vivenda e Solo

María Martínez Allegue

