



PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO PÚBLICO PARA LA ADJUDICACIÓN, EN COMPRAVENTA O DERECHO DE SUPERFICIE, DE LOTES DE PARCELAS DE SUELO RESIDENCIAL PROPIEDAD DEL INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO EN EL POLÍGONO 1 DE SAN PAIO DE NAVIA (VIGO), CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Expediente: SR25-P-VIGONAV-1-ECV



PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO PÚBLICO PARA LA ADJUDICACIÓN, EN COMPRAVENTA O DERECHO DE SUPERFICIE, DE LOTES DE PARCELAS DE SUELO RESIDENCIAL PROPIEDAD DEL INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO EN EL POLÍGONO 1 DE SAN PAIO DE NAVIA (VIGO), CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Expediente: SR25-P-VIGONAV-1-ECV

ÍNDICE

1.- OBJETO

2.- RÉGIMEN JURÍDICO

3.- PUBLICIDAD

4.- PARCELAS DE LOS LOTES Y PRECIOS

4.1.- Parcelas de los lotes

4.2.- Precios

4.2.1.- Precios de los lotes

4.2.2.- Precios de las parcelas

5.- REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN

5.1.- Requisitos de admisión

5.1.1.- Requisitos para participar en el concurso

5.1.2.- Requisitos para participar en el proceso de acceso directo

5.2.- Garantía

6.- PROCEDIMIENTO Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

6.1.- Procedimiento

6.1.1.- Procedimiento de concurso

6.1.2.- Procedimiento de acceso directo

6.2.- Presentación de las ofertas

6.2.1.- Plazo y lugar de presentación de las ofertas

6.2.2.- Forma de presentación de las ofertas

6.3.- Sobres A, B y C



7.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA Y APERTURA DE LAS OFERTAS

7.1.- Apertura del sobre A

7.2.- Apertura del sobre B

7.3.- Apertura del sobre C

7.4.- Propuesta de adjudicación

7.4.1.- Propuesta de adjudicación en el concurso

7.4.2.- Propuesta de adjudicación en el proceso de acceso directo

8.- CRITERIOS DE PREFERENCIA, DE VALORACIÓN Y ECONÓMICOS DEL CONCURSO

8.1.- Criterios de preferencia

8.2.- Criterios de valoración: hasta 90 puntos

8.3.- Oferta económica: hasta 10 puntos

9.- ADJUDICACIÓN

10.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

10.1.- Obligaciones generales de los adjudicatarios

10.2.- Obligaciones adicionales de los superficiarios

10.3.- Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones

11.- DERECHO DE SUPERFICIE

11.1.- Plazo de vigencia

11.2.- Cálculo del canon

11.3.- Consecuencias del impago del canon

11.4.- Extinción del derecho de superficie

11.5.- Transmisión del derecho de superficie

ANEXOS

ANEXO A: Relación y características de los lotes y parcelas ofertados

ANEXO B: Solicitud de participación (sobre A)

ANEXO C: Declaración responsable (sobre A)

ANEXO D: Compromiso constitución UTE (sobre A)

ANEXO E: Oferta económica y declaración de prioridad (sobre C)



1.- OBJETO

Constituye objeto de este pliego la regulación del concurso público para la adjudicación, en compraventa o derecho de superficie, de lotes de parcelas de suelo residencial propiedad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (en adelante, IGVS) en el polígono 1 de San Paio de Navia (Vigo), con destino a la construcción de viviendas de protección autonómica (en adelante, VPA) con precios/renta limitada. Se podrá participar en el concurso en dos modalidades, compraventa o derecho de superficie.

No obstante, aquellas personas que hayan reconocido en virtud de resolución administrativa dictada por el IGVS un derecho de adquisición preferente a ejercer en una parcela edificable para una vivienda unifamiliar en las etapas 3 (fase B), 4, 5 y 6 del suelo residencial de San Paio de Navia, solo podrán ser adjudicatarios en compraventa. Las parcelas que no les sean adjudicadas, por no ejercer su derecho, pasarán a formar parte de futuros concursos, a menos que el IGVS, por razones de interés público debidamente justificadas, las reserve para sí con la finalidad de dar cumplimiento las funciones que tiene encomendados por su normativa reguladora.

La relación de los lotes y parcelas objeto de este concurso figura en el Anexo A de este pliego y la información sobre el planeamiento podrá encontrarse en el siguiente enlace del portal web del Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia:

https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/territorio-y-urbanismo/registro-de-ordenacion-del-territorio-y-urbanismo/buscador?num_reg=00064/2020&order=data&sort=DESC

2.- RÉGIMEN JURÍDICO

El concurso, así como los contratos de compraventa o constitución del derecho de superficie que se celebren en virtud del concurso, se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por lo previsto en este pliego, por los respectivos anexos, además de por lo establecido en el Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el IGVS. En lo no previsto en esas normas se estará al dispuesto en la legislación de contratos del sector público y demás normas del ordenamiento jurídico.

Los titulares de derechos de adquisición preferente podrán ejercer su derecho mediante acceso directo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.3 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

3.- PUBLICIDAD

Los pliegos, sus anexos, así como la información relativa a la normativa aplicable y



a los planos de situación y parcelarios figurarán en la página web del IGVS (<https://igvs.xunta.gal/para-ti/>) desde el día que el anuncio de licitación se publique en el Diario Oficial de Galicia.

4.- PARCELAS DE LOS LOTES Y PRECIOS

4.1.- Parcelas de los lotes

Las parcelas de los lotes objeto de este concurso pertenecen en pleno dominio al IGVS. Su adjudicación se realizará en concepto de cuerpo cierto, por lo que no cabrá reclamación por posibles variaciones en su superficie ni a consecuencia de cualquiera de sus características, ya sean geológicas, topográficas o de otra índole.

Las parcelas integrantes de cada lote se pondrán a disposición del adjudicatario mediante la correspondiente formalización de la escritura pública de adquisición por compraventa o, en su caso, de constitución del derecho de superficie.

Las parcelas que comprenden los lotes deberán destinarse a las siguientes finalidades:

- En el caso de derecho de superficie: el adjudicatario deberá destinar las parcelas a la construcción de VPA para su alquiler, según los regímenes que para cada una de ellas sea adjudicada: régimen especial, general o concertado. El plazo de duración del derecho de superficie será de 75 años.

- En el caso de compraventa: el adjudicatario deberá destinar las parcelas a la construcción de VPA para su compraventa o alquiler durante la duración de todo el período de protección, según los regímenes que para cada una de ellas sea adjudicada: régimen especial, general o concertado.

Los titulares de un derecho de adquisición preferente solo podrán adquirir las parcelas del lote 1 debiendo destinar la parcela a la edificación de una VPA, con la finalidad de que sea su residencia habitual y permanente.

El régimen de protección de las VPA será el previsto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, y en el resto de normativa vigente en materia de vivienda protegida, mientras que, respecto a los precios máximos, se estará al momento de su cualificación. En concreto, el precio máximo de venta, adjudicación o de referencia para determinar la renta anual, en el caso de las destinadas a alquiler, será el establecido en la correspondiente resolución de cualificación provisional.

4.2.- Precios

4.2.1.- Precios de los lotes

Los precios de los lotes, tanto para el caso de ofertas en compraventa como para la adjudicación en derecho de superficie, serán los que figuran en el cuadro del Anexo



A del pliego, en función del régimen, modalidad y forma de adquisición a la que se va a destinar, sin perjuicio de la mejora, que en su caso, realice el licitador, la cuál nunca podrá ser superior al 10% de dicho precio.

Estos precios tienen la consideración de importes mínimos, de manera que no se adjudicará ningún lote por un precio inferior.

Estos precios no incluyen el importe de los impuestos correspondientes, el cual se añadirá al de adjudicación en el momento de efectuar la formalización de la compraventa o, en su caso, de la constitución del derecho de superficie.

4.2.2.- Precios de las parcelas

El precio de las parcelas, serán los que figuran en el cuadro del Anexo A del pliego, en función del régimen de la VPA a la que se va a destinar.

Estos precios no incluyen el importe de los impuestos correspondientes, el cual se añadirá al de adjudicación en el momento de efectuar la formalización de la compraventa o, en su caso, de la constitución del derecho de superficie.

5 REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN

5.1.- Requisitos de admisión

5.1.1.- Requisitos para participar en el concurso

Podrán participar en el concurso, en los términos previstos en este epígrafe, cualquier persona física o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y desarrolle, en el ejercicio de su actividad empresarial, la promoción de viviendas.

También podrán participar, en los términos previstos en el artículo 69 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto (en adelante, UTE).

Asimismo, podrán participar las cooperativas, aunque no figuren inscritas en el correspondiente registro administrativo, siempre que, en estos casos, acrediten documentalmente haberla solicitado antes de la presentación de su oferta.

No podrán participar en el concurso las personas que hubieran solicitado o estén declaradas en concurso, fueran declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a la intervención judicial o fueran inhabilitadas conforme al Real decreto legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley concursal. Tampoco podrán participar aquellas personas y entidades que en el momento de la presentación de la documentación tuvieran pendientes obligaciones económicas con la Comunidad Autónoma de Galicia, así como aquellas otras incursas en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el sector



público.

5.1.2.- Requisitos para participar en el proceso de acceso directo

En el procedimiento de acceso directo solo podrán participar las personas que hayan reconocido por resolución administrativa del IGVS un derecho de adquisición preferente de una parcela edificable para una vivienda unifamiliar en las etapas 3 (fase B), 4, 5 y 6 del suelo residencial de San Paio de Navia, actualmente denominados polígonos 1, 2 y 3, según la modificación segunda del Plan Parcial de Navia.

5.2 Garantía

Tanto para participar en el concurso como en el proceso de acceso directo se requerirá haber constituido previamente una garantía del cinco por ciento del precio, en función del lote o parcela y del régimen sobre lo que se realiza la oferta (especial, general o concertado).

La persona que pretenda solicitar varios lotes o parcelas deberá constituir la correspondiente garantía por cada uno de los que se presente.

Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de UTE, la garantía se podrá constituir por una o varias de las empresas participantes, siempre que, en conjunto, se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

La garantía se podrá constituir en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 108.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, y deberá estar formalizada en favor del IGVS en la Caja General de Depósitos de la Tesorería General de la Xunta de Galicia.

La garantía se extinguirá automáticamente y será devuelta a las personas que no resultaran adjudicatarios, una vez perfeccionado el contrato de compraventa o de constitución del derecho de superficie.

Las garantías constituidas por las personas seleccionadas como adjudicatarias se devolverán cuando se formalice la correspondiente escritura pública.

Será incautada la garantía de aquellas personas que retiren injustificadamente la oferta antes de la adjudicación, así como la de los adjudicatarios que no concurran al acto de la firma de la correspondiente escritura pública.

6.- PROCEDIMIENTO Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

6.1.- Procedimiento

6.1.1.- Procedimiento de concurso



El procedimiento para la adjudicación de los lotes se realizará mediante concurso.

Los licitadores podrán realizar tantas ofertas como lotes estén interesados en resultar adjudicatarios, aunque solo podrán presentar una oferta por lote. Si, a pesar de eso, un mismo licitador presentara, individualmente o de manera conjunta con otras personas físicas o jurídicas o mediante UTE, dos o más ofertas respecto a uno mismo lote, se admitirán todas, pero en el momento de la apertura del sobre relativo a las proposiciones económicas, solo se tendrá en cuenta a oferta más alta. Esta misma regla será de aplicación para aquellas empresas que, perteneciendo a un mismo grupo o en cuyos órganos de administración coincidan una o varias personas, realicen más de una oferta sobre un mismo lote.

Uno mismo licitador no podrá ser adjudicatario de más de tres lotes, excepto que su oferta sea la única que pueda resultar adjudicataria. Para estos efectos, los licitadores que presenten mas de tres ofertas deberán determinar la orden de prioridad de todas ellas en la declaración de prioridad contenida en el "Anexo de oferta económica y declaración de prioridad".

6.1.2.- Procedimiento de acceso directo

Cada derecho de adquisición preferente podrá ejercitarse sobre una única parcela de las relacionadas en el lote 1, pudiendo hacerlo exclusivamente en compraventa, de manera que, de realizarla en derecho de superficie, será inadmitida.

6.2.- Presentación de las ofertas

6.2.1.- Plazo y lugar de presentación de las ofertas

El plazo para presentar las ofertas será de cuatro meses, a contar desde el día indicado en el anuncio de la licitación.

La presentación de las ofertas so podrá realizarse por alguna de las siguientes formas:

- Presentación en el Registro de los servicios centrales del IGVS, situado en Área Central s/n, Polígono das Fontiñas, 15781, Santiago de Compostela, A Coruña.
- Envío por correo certificado, dirigido al IGVS, a la dirección indicada en el anterior párrafo. En este caso, la persona licitadora deberá justificar el envío de la oferta el mismo día de la remisión o, a más tardar, antes del vencimiento del plazo de presentación indicado en el anuncio y, a los dichos efectos, deberá enviar un correo electrónico a la dirección dtsoloresidencial.igvs@xunta.gal, indicando la fecha del envío y los datos identificables de la persona o entidad que remite la proposición y documentación. De no concurrir este requisito, la oferta no será admitida, como tampoco será admitida una vez transcurridos diez días hábiles, contados desde lo último para la presentación de la oferta, sin que esta se recibiera.

Las ofertas que se presenten fuera del plazo indicado o de manera diferente a la



señalada serán inadmitidas.

6.2.2.- Forma de presentación de las ofertas

La oferta, así como la documentación que deba acompañarla, se presentará en un sobre, cerrado y firmado por la persona interesada o su representante, con indicación del nombre y apellidos o, en su caso, razón social de la entidad, así como de los datos de contacto: domicilio, número de teléfono móvil y dirección de correo electrónico.

Los licitadores que realicen ofertas para varios lotes podrán presentarlas, bien en un sobre único, bien en sobres diferentes, siempre y cuando identifiquen correctamente el lote correspondiente.

En el anverso del sobre de la oferta se hará constar el siguiente texto:

- Para el procedimiento de concurso: "OFERTA PARA PARTICIPACIÓN NO CONCURSO PÚBLICO PARA A ADXUDICACIÓN, EN COMPRAVENDA OU DEREITO DE SUPERFICIE, DE LOTES DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL PROPIEDAD DO IGVS NO POLÍGONO 1 DE SAN PAIO DE NAVIA (VIGO)".

Asimismo, se hará constar el número de lote/s por el cual se licita, conforme a la enumeración que figura en el Anexo A, y si la oferta se realiza en compraventa o en constitución de un derecho de superficie.

- Para el procedimiento de acceso directo: "SOLICITUDE DE PARTICIPACIÓN EN EJERCICIO DE DEREITO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE NO CONCURSO PÚBLICO PARA A ADXUDICACIÓN, DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL PROPIEDAD DO IGVS NO POLÍGONO 1 DE SAN PAIO DE NAVIA (VIGO)".

6.3.- Sobres A, B y C

El sobre de la oferta deberá contener en su interior tres sobres, identificados claramente con las letras A, B y C. En el caso de ejercicio de derechos de adquisición preferente, solo será preciso presentar el sobre A.

Sobre A: Documentación administrativa

El sobre A deberá presentarse cerrado y firmado por el interesado o, en su caso, por su representante. En su anverso deberá constar el siguiente texto:

"SOBRE A: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"

Para las personas que pretendan participar en el concurso este sobre deberá contener la siguiente documentación:

1.- Documentación acreditativa de su personalidad jurídica y capacidad de obrar, en los siguientes términos:



1.1.- Si se trata de una persona física o de un empresario individual, documento nacional de identidad y el número de identificación fiscal o documento equivalente.

1.2.- Si se trata de una persona jurídica, escritura de constitución y, si es el caso, de modificación, inscrita en el registro público correspondiente, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuera, escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial, así como el número de identificación fiscal o documento equivalente. En el caso de cooperativas que opten en derecho de superficie y en régimen de alquiler, será necesario que los estatutos indiquen que las viviendas se alquilarán necesariamente a los socios cooperativistas, estableciendo las normas a las que habrán de ajustarse y los deberes y derechos de cooperativa y socios y que, en todo caso, deberán reunir los requisitos previstos en la normativa que regula las VPA.

1.3.- Si se trata de una persona física o jurídica no española de un Estado perteneciente a la Unión Europea deberá presentar, traducida de forma oficial, la siguiente documentación:

1.3.1.- Documento de identidad personal, expedido por las autoridades de su país, para el caso de que el licitador fuera una persona física. Si se tratara de una persona jurídica, sus documentos constitutivos, inscritos en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

1.3.2.- Documento acreditativo de la representación, para el caso de que el licitador no actúe en nombre propio o se trate de persona jurídica.

1.3.3.- Declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todos los incidentes que de modo directo o indirecto pudieran surgir a consecuencia del concurso, con renuncia, de ser el caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder.

1.4.- Los licitadores extranjeros de Estados no miembros de la Unión Europea, además de la documentación exigida en el apartado anterior, deberán presentar un certificado expedido por la Embajada de España en el Estado correspondiente, en el que se indique que el licitador tiene capacidad de obrar.

2.- Anexo B: Solicitud de participación en el concurso.

3.- Anexo C: Declaración responsable.

4.- Anexo D: Compromiso de constitución de UTE, de ser el caso.

5.- Justificante de haber solicitado la inscripción de la constitución de la cooperativa en el registro correspondiente, de ser el caso.



6.- Documento acreditativo de haber constituido la correspondiente garantía para participar en el concurso. Para el caso de que la oferta se refiera a varios lotes, deberán presentarse tantos documentos acreditativos como ofertas se realicen.

Si un mismo licitador presenta varias ofertas, ya sea en un mismo sobre o en sobres separados, será suficiente que presente una sola vez la documentación administrativa, con excepción de los documentos justificativos de haber constituido las correspondientes garantías.

Las personas que pretendan participar en el acceso directo solo deberán incorporar al sobre A el documento justificativo de haber constituido la garantía, el anexo B así como de ser el caso, el documento acreditativo de su representación.

Sobre B: documentación técnica

El sobre B deberá presentarse cerrado y firmado por el licitador o persona que represente. En su anverso deberá constar el siguiente texto:

“SOBRE B: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA”

El sobre B deberá contener, a través de una memoria USB, la documentación técnica firmada por técnico competente por razón de la materia, que permita definir la propuesta arquitectónica formulada y evaluar la oferta, según los criterios de valoración recogidos en el epígrafe 8.2. (Criterios de valoración) de este pliego.

A estos efectos, en el citado deberá figurar:

- Una memoria, la cuál deberá contener:

- Una descripción y justificación de la solución arquitectónica adoptada, que deberá incluir un cuadro en el que se recojan de manera pormenorizada las superficies útiles y construidas, las cuales deberán respetar los límites establecidos para las viviendas de protección autonómica.
- Una justificación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.
- Una justificación del cumplimiento de la normativa de habitabilidad de viviendas y accesibilidad.
- Un apartado específico en el que se determinen las principales características de las soluciones estructurales adoptadas, de los materiales y soluciones constructivas empleadas así como la descripción de las distintas instalaciones del edificio.
- Un anexo específico de eficiencia energética, en el que se señalen las características constructivas de la edificación y de las instalaciones que serán adoptadas en el proyecto para garantizar la cualificación energética específica, a la que el licitador se compromete a obtener para el edificio. En este anexo se incluirá el documento del compromiso concreto que asuma el



solicitante según los términos contenidos en el epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 2.a. (Eficiencia Energética). Dicho compromiso deberá constar firmado con certificado electrónico por la persona licitadora.

- Un anexo específico de sostenibilidad en el que se recojan los aspectos relevantes de las fases de construcción y del proyecto, a los efectos de acreditar la condición de sostenibilidad de acuerdo con lo recogido en el epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 2.b. (Estrategias de sostenibilidad). En caso de que se incluya en la solicitud el documento del compromiso de obtención de una certificación de sostenibilidad concreta, según lo señalado en el antedicho epígrafe, el compromiso deberá venir firmado con certificado electrónico por la persona licitadora.
- Un anexo específico en el que se justifiquen los aspectos relevantes del proyecto a los efectos de valorar los criterios evaluables según el epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 3. (Otros).
- Un anexo específico en el que se recoja una estimación de los costes de la promoción y se justifique que estos se adecúan a las limitaciones de los precios máximos aplicables, según el régimen de promoción propuesto. En la justificación de los gastos de construcción deberá figurar un resumen en el que se recoja el coste final del metro cuadrado construido para cada uso contemplado en el proyecto: viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales.

A estos efectos, para computar el valor del suelo, deberán emplearse los precios base del lote correspondiente y no los de la oferta económica a los efectos de no desvelar el contenido del sobre C.

- Planos de detalle precisos para justificar los aspectos indicados en la Memoria.
- Planos de plantas, alzados y secciones de las edificación desarrolladas a nivel de anteproyecto a una escala mínima de 1:100.

Sobre C: Oferta económica

El sobre C deberá presentarse cerrado y firmado por el licitador o persona que represente. No su anverso deberá constar el siguiente texto:

“SOBRE C: OFERTA ECONÓMICA”

El sobre C deberá contener el ANEXO E: Oferta económica y declaración de prioridad.

7.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA Y APERTURA DE LAS OFERTAS.



En la fecha señalada en el anuncio para la apertura del sobre A se constituirá la Mesa de licitación, la cual estará presidida por la persona que nombre el titular de la Dirección General del IGVS. También formará parte de la Mesa, con funciones de secretario, la persona titular del Servicio de Contratación del citado organismo; una persona representante de la Intervención General de la Xunta de Galicia; un letrado de la Asesoría Jurídica de la Xunta de Galicia y una persona perteneciente a la Dirección Técnica de Suelo Residencial, del IGVS, la cuál será nombrada por la Dirección General de dicho organismo.

7.1.- Apertura del sobre A

Constituida la Mesa, se procederá a la apertura del sobre A. Si se apreciara la existencia de errores enmendables en la documentación presentada, se le comunicará al interesado, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de Galicia – Notifica.gal, disponible a través de la sede electrónica de la Xunta de Galicia (<https://sede.junta.gal>), a los efectos de que pueda enmendarlo en el plazo máximo de diez días naturales, so pena de tenerlo por desistido.

Las notificaciones se entenderán practicadas en el momento en el que se produzca el acceso a su contenido, entendiéndose rechazada cuando transcurrieran diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación, sin que se acceda al dicho contenido. Si el envío de la notificación electrónica no fuera posible por problemas técnicos, se practicará la notificación en el domicilio indicado en el sobre A.

La documentación requerida deberá ser presentada electrónicamente en la sede electrónica de la Xunta de Galicia en el siguiente enlace web: <https://sede.xunta.gal/detalle-procedemento?codtram=PR004A> o, de ser el caso, por cualquier otro medio que acredite su presentación.

La Mesa, una vez cualificada la documentación anterior y enmendados, de ser el caso, los defectos u omisiones observados en la documentación presentada, determinará los licitadores que se ajustan a las condiciones del presente pliego, con pronunciamiento expreso de los admitidos a la licitación, de los rechazados y de las causas de tal rechazo. La Mesa hará público dicho acuerdo en la página web del IGVS.

7.2.- Apertura del sobre B

El acto público de apertura del sobre B tendrá lugar en el lugar, día y hora que se fije en el anuncio de licitación que, en ningún caso, será coincidente con el señalado para la apertura de los sobres A.

La Mesa, constituida en acto público, abrirá el sobre B de los licitadores admitidos y



analizará su contenido.

Abiertos todos los sobres, la Mesa remitirá la documentación presentada a los servicios técnicos del IGVS para la emisión de un informe, de conformidad con los criterios de preferencia y valoración de los epígrafes 8.1. y 8.2. respectivamente de este pliego.

En el supuesto de que concurra más de una misma oferta, en compraventa o derecho de superficie, en relación a un mismo lote y para un mismo régimen y modalidad de los indicados en el cuadro de los criterios de preferencia previsto en el epígrafe 8.1, los servicios técnicos del IGVS establecerán una prelación de las proposiciones presentadas, de conformidad con los criterios de valoración fijados en el epígrafe 8.2.

7.3.- Apertura del sobre C

El acto público de apertura de los sobres C se celebrará en el lugar, día y hora que se fije en el anuncio de licitación.

La Mesa, constituida en acto público, procederá a aprobar, en su caso, los informes de los servicios técnicos del IGVS y, a continuación, abrirá los sobres C de las propuestas, siempre y cuando consigan el mínimo de la puntuación de 25 puntos, establecida en el epígrafe 8.2., apartado 1 "propuesta arquitectónica".

7.4.- Propuesta de adjudicación

7.4.1.- Propuesta de adjudicación en el concurso

Aquellas ofertas cuyos proyectos, de acuerdo con la baremación que se detalla en este pliego, no consigan una puntuación mínima de 25 puntos como resultado de la suma de las puntuaciones previstas en el apartado 1, "propuesta arquitectónica", del epígrafe 8.2, (Criterios de valoración), serán excluidas, no pudiendo resultar adjudicatarias en ningún caso.

Considerando las solicitudes que consigan el mínimo señalado en el apartado anterior, resultarán adjudicatarias las propuestas que, para cada lote/lotés, obtenga la mejor preferencia conforme el epígrafe 8.1 (Criterios de preferencia) o, en el caso de concurrencia de varias ofertas dentro de los mismos criterios de preferencia, obtenga la mejor puntuación según la totalidad de los criterios que se detallan en el epígrafes 8.2 (Criterios de valoración) y 8.3 (Oferta económica).

La propuesta de adjudicación de cada lote se hará a favor de la oferta que resulte más ventajosa en atención las reglas antedichas y se remitirá a la persona titular de la Dirección General del IGVS.

7.4.2.- Propuesta de adjudicación en el proceso de acceso directo



La propuesta de adjudicación, se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

Primera. Las parcelas del lote 1 cuentan con una numeración correlativa, de la 1 hasta a 13.

Segunda. El número de parcelas disponibles de las reflejadas en el lote 1, comenzando por la primera y en orden correlativa, será equivalente al número de derechos de adquisición preferentes que se ejerciten.

Tercera. La Mesa realizará un sorteo entre los titulares admitidos para establecer una prelación entre ellos, la cual determinará el orden de elección de las parcelas previstas en la regla segunda.

Cuarta. El ejercicio por cada uno de los titulares de derechos permitirá elegir una parcela de las indicadas en la regla segunda, siempre que no había sido elegida con anterioridad.

La propuesta de adjudicación se remitirá a la persona titular de la Dirección General del IGVS.

8.- CRITERIOS DE PREFERENCIA, DE VALORACIÓN Y ECONÓMICOS DEL CONCURSO

8.1.- Criterios de preferencia

Los criterios de preferencia rigen a los efectos de establecer una prelación en la adjudicación, con carácter previo la aplicación de los criterios de valoración. Son los siguientes:

PREFERENCIA	RÉGIMEN Y MODALIDAD	FORMA ADJUDICACIÓN
1º	ESPECIAL ALQUILER	DERECHO DE SUPERFICIE
2º	GENERAL ALQUILER	DERECHO DE SUPERFICIE
3º	ESPECIAL ALQUILER	COMPRAVENTA
4º	GENERAL ALQUILER	COMPRAVENTA
5º	ESPECIAL VENTA	COMPRAVENTA
6º	GENERAL VENTA	COMPRAVENTA
7º	CONCERTADO ALQUILER	DERECHO DE SUPERFICIE
8º	CONCERTADO ALQUILER	COMPRAVENTA
9º	CONCERTADO VENTA	COMPRAVENTA

8.2.- Criterios de valoración: hasta 90 puntos



1) Propuesta arquitectónica: hasta 55 puntos

Se valorará la calidad arquitectónica de la propuesta, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- Los relacionados con la calidad de diseño y espacial del edificio, así como el tratamiento, en su caso, de los espacios exteriores de las parcelas.
- La imagen de la edificación, su relación con el entorno y la utilización de materiales y sistemas constructivos que garanticen la preservación de esta imagen con el paso del tiempo, evitando la degradación o deterioro prematuro de los elementos y sistemas constructivos.
- La calidad de los distintos espacios del edificio, de su articulación y el aprovechamiento de la luz natural.
- Los aspectos funcionales de las viviendas, garajes, y de los espacios de comunicación y distribución. Se valorará, también, la flexibilidad de utilización de las viviendas que permita adecuar, con el tiempo, los usos a las cambiantes necesidades de los usuarios.
- La mayor facilidad de utilización de los edificios y viviendas por personas con discapacidad.

Podrá aminorarse sustancialmente la valoración de este apartado en caso de que las soluciones contempladas en la propuesta arquitectónica hagan inviable acomodar los costes de la promoción al precio máximo de compraventa segundo el régimen de protección de las viviendas.

Aquellas ofertas cuyos proyectos, de acuerdo con la baremación que se detalla en este pliego, no alcancen una puntuación mínima de 25 puntos en este apartado, serán excluidas por la Mesa.

2) Eficiencia energética y sostenibilidad hasta 15 puntos

a) Eficiencia energética: hasta 10 puntos

- Obtendrá la máxima puntuación en este apartado la propuesta que se comprometa a la construcción de un edificio que en su certificación energética consiga la cualificación de A en ambos apartados siguientes:
 - No correspondiente a emisiones de CO₂
 - En lo correspondiente a demanda energética de calefacción y refrigeración.
- Obtendrá una puntuación de 5 puntos en este apartado la propuesta que, no cumpliendo con los requisitos anteriores, se comprometa a la



construcción de un edificio cuyo consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla siguiente, en función de la zona climática en la que se sitúa el edificio según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación. Estos valores límite suponen una reducción del 20% con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE, para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

Valor límite $C_{ep,nren,lim}$ [kWh/m ² ·cordero]		
C	D	E
$\leq 25,6$	$\leq 30,4$	$\leq 34,4$

b) Estrategias de sostenibilidad: hasta 5 puntos

- Obtendrá la máxima puntuación en este apartado la oferta que se comprometa a obtener para el edificio en las fases de proyecto y construcción, un certificado de sostenibilidad (BREEAM, VERDE, LEED o similar) que acredite una valoración mínima de "ACEPTABLE" según la metodología BREEAM para viviendas, o una valoración similar en el caso de emplear otras metodologías.
- En el resto de los casos se valorarán las propuestas en este apartado, hasta un máximo de 2,5 puntos, en función de los siguientes criterios:
 - La utilización de materiales que reduzcan las emisiones contaminantes del sector de la construcción e impliquen un bajo impacto ambiental.
 - Aplicación de materiales y componentes fabricados con materia prima reciclable o que provenga de recursos renovables.
 - La utilización de materiales y sistemas que impliquen menores costes de transporte a obra.
 - Aplicación de materiales y componentes fabricados con materia prima reciclable.
 - La utilización de materiales y sistemas constructivos y de instalaciones que reduzcan la huella de carbono en los procesos de fabricación, transporte, puesta en obra y tratamiento de residuos al final de su vida útil.
 - La utilización de estrategias que garanticen un bajo consumo de agua y fomente su re utilización.



- La reducción de los movimientos de tierra precisos y la baja generación de residuos no reciclables durante lo proceso de construcción. (reducción del número de plantas de sótano, etc.)
- La adopción de cualquier otra medida que reduzca el impacto de la edificación sobre el medio ambiente.

3) Otros: hasta 10 puntos

Se valorará en este apartado:

La adopción de medidas que puedan suponer para las personas, propietarias o usuarias, menores costes de utilización, conservación y mantenimiento del edificio y de las viviendas.

4) Estudio de la viabilidad económico y financiera: hasta 10 puntos

- a) Memoria económica-financiera: hasta 10 puntos

Como mínimo, deberá de incluir:

- Plan de inversión con detalle de los ingresos y gastos en función del calendario del proyecto y la amortización.
- Financiación propia y ajena.
- Inversiones de reposición para la conservación y mantenimiento de la edificación durante la vigencia del derecho de superficie.

8.3.- Oferta económica: hasta 10 puntos

Se valorará el incremento del precio propuesto, tanto para la compraventa como para la constitución del derecho de superficie, hasta un máximo del 10% del precio de licitación, según el destino del lote y de acuerdo con las siguientes fórmulas:

Si (P_i/P_b) mayor o igual que 1,1: $X_i = 10$

Si (P_i/P_b) menor que 1,1: $X_i = ((P_i/P_b) - 1) \times 100$

Donde:

X_i es la puntuación obtenida en este apartado.

P_i es el precio ofertado por la propuesta a valorar.

P_b es el precio de licitación de la parcel·a.

9.- ADJUDICACIÓN.

La persona titular de la Dirección General del IGVS resolverá la adjudicación determinando las condiciones y deberes así, como el plazo para formalizar la correspondiente escritura pública. Esta resolución se notificará a los interesados



por medios electrónicos (sistema de notificaciones electrónicas de la Xunta de Galicia, *Notifica.gal*), y podrá recurrirse en alzada en los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El listado de las adjudicaciones, incluidos los derechos de adquisición preferente, se publicarán en la página web del IGVS.

En el procedimiento de concurso, en el supuesto de que la persona adjudicataria, por compraventa o derecho de superficie no formalice la escritura pública en el plazo determinado en la resolución de adjudicación, el IGVS podrá adjudicar el lote al siguiente licitador, según la orden establecida en la propuesta de adjudicación

10.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

10.1.- Obligaciones generales de los adjudicatarios

El adjudicatario se obliga a formalizar la escritura pública en el plazo de cuatro meses, desde la fecha de notificación de la adjudicación, prorrogables hasta un máximo de dos meses, por causas debidamente justificadas. Asimismo, tendrá las siguientes obligaciones, las cuáles se recogerán en la antedicha escritura pública:

- Solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de cuatro meses desde la formalización de la escritura. Asimismo, deberá remitir una copia de la solicitud de licencia a los servicios técnicos del correspondiente área provincial del IGVS en el plazo máximo de un mes desde su presentación e informarle de cualquier incidente que acontezca en el trámite de la licencia, hasta la obtención de la misma. Para estos efectos, el IGVS podrá requerirle cuanta información estime necesaria, con el fin de garantizar que el adjudicatario está actuando con la debida diligencia.
- Solicitar la cualificación provisional como VPA en el plazo de tres meses desde la obtención licencia de edificación.
- Edificar las parcelas en su totalidad y obtener la cualificación definitiva en la modalidad de VPA correspondiente en el plazo establecido en la resolución de cualificación provisional, a partir de la concesión de la licencia de edificación, todo ello salvo causas justificadas.

La terminación de la edificación se acreditará mediante la presentación de certificado de final de obra, expedido por técnico competente.

- Realizar las edificaciones conforme las características incluidas en el proyecto presentado y que fueron objeto de valoración para adjudicación.
- Respetar los precios máximos de compraventa o alquiler de las viviendas, garajes, y anexos señalados en la cualificación.
- Destinar las viviendas a las personas que cumplan las condiciones establecidas en



la normativa sobre VPA.

- Hacer constar expresamente en los contratos de compraventa, adjudicación o alquiler de viviendas las cláusulas obligatorias y las limitaciones correspondientes a las VPA y presentarlos al IGVS para su visado.

- Abonar los gastos notariales y registrales derivados del otorgamiento de la escritura pública, así como todos los impuestos, arbitrios, tributos de cualquier naturaleza y cualquier otros conceptos análogos, que deriven de la misma. El impuesto municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en los casos en que sea exigible, será de cargo del IGVS.

- Someter el proyecto de construcción al cumplimiento de los deberes urbanísticos y medioambientales que exige la legislación vigente. Además, y de ser el caso, el adjudicatario deberá realizar a su cargo a urbanización interior y complementaria de la parcela, conforme las condiciones aprobadas en el proyecto de urbanización.

- Entregar las parcelas con las condiciones y servicios previstos en el proyecto de urbanización ejecutado. Las instalaciones o equipos complementarios de cualquier tipo, no previstos en el proyecto de urbanización, serán de cuenta del adjudicatario.

- Solicitar autorización al IGVS, en el caso de venta o transmisión de los derechos adquiridos en virtud de este pliego a un tercero, así como comunicarle la efectividad de la transmisión y los datos identificativos de la persona adquirente, obligándose a subrogar este en las mismos deberes impuestos a la persona adjudicataria original, incluidas las relativas a la ejecución del proyecto presentado inicialmente y con las características o condicionantes impuestos en la adjudicación. Para acreditar estos extremos deberá, una vez obtenida la autorización para transmitir, presentar al IGVS copia de la escritura pública de transmisión en el plazo de quince días naturales siguientes a su formalización.

- Para el caso de las cooperativas en constitución, presentar documento justificativo de estar inscritas en el correspondiente registro público antes de la formalización de escritura pública de adjudicación.

- Someterse las derechos de tanteo y retracto, conforme a los siguientes términos:

El adjudicatario, así como, en su caso, los adquirentes posteriores de los lotes y de las parcelas, están obligados a comunicar fidedignamente al IGVS, durante el plazo de diez años, contados desde la fecha de la escritura pública de adjudicación, su transmisión, por cualquier título, salvo en los casos de sucesión "mortis causa" o transmisión mediante pacto sucesorio. En la comunicación deberá hacerse constar la decisión de transmitir, el precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. El IGVS podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de treinta días naturales a contar desde dicha notificación.



Cuando no se hubiera efectuado a indicada notificación, se omitiera en la misma cualquiera de los requisitos de la transmisión o resultara superior el precio efectivo de la venta (o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales), el IGVS podrá ejercitar el derecho de retracto frente al adquirente en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la notificación de forma fidedigna de las condiciones en las que se realizó la transmisión, mediante entrega de la escritura en la que fue formalizada, o desde que llegara a su conocimiento, de forma fidedigna, por cualquier otro medio.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará por el precio en que fuera transmitida la parcela o lote a la persona adjudicataria. Cuando el precio de la transmisión hubiera sido inferior al de la adjudicación, el IGVS podrá ejercitar los derechos de tanteo o retracto por el precio inferior y no por el de su adjudicación.

Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con carácter real e inscribible, con una duración máxima de diez años, contados desde la fecha de la escritura pública. No obstante, estos derechos quedarán sin efecto y caducarán cuando el primero o sucesivos adquirentes acrediten el cumplimiento de los deberes que este derecho garantiza. En consecuencia, el IGVS no podrá ejercitar este derecho una vez que el primero o sucesivos adquirentes acrediten la obtención de la cualificación definitiva de VPA. Los gastos y tributos que ocasione la cancelación de este derecho serán por cuenta del solicitante.

10.2.- Deberes adicionales de los superficiarios

Además de las obligaciones establecidas con carácter general en el epígrafe 10.1. (Obligaciones generales de los adjudicatarios), los adjudicatarios de un derecho de superficie asumirán las siguientes obligaciones, que se recogerán también en la escritura pública de constitución:

- Destinar las parcelas adjudicadas en régimen de derecho de superficie a la construcción de VPA para alquiler, en las modalidades de régimen especial, general o concertado, por lo que el adjudicatario deberá solicitar en el área provincial correspondiente del IGVS el visado de los contratos de arrendamiento. En todo caso, los costes asociados a su posterior explotación, conservación y mantenimiento, serán íntegramente sufragados por el adjudicatario.
- Permitir que el IGVS supervise el proceso de asignación de las viviendas y, para eso, requerirá en cualquier momento a documentación pertinente del adjudicatario o de la persona arrendataria. A tales efectos, el adjudicatario deberá incluir en los contratos de arrendamiento una cláusula por la que el arrendatario se comprometa a colaborar con el IGVS en el marco de las inspecciones dirigidas a comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para lo disfrute de las viviendas.
- Respetar los precios máximos de alquiler de las viviendas, garajes y anexos



señalados en la cualificación. El promotor solo podrá destinar las viviendas a las personas que cumplan las condiciones establecidas en la normativa sobre viviendas de protección autonómica y según el procedimiento previsto en la misma. En los contratos de alquiler de viviendas que otorgue el promotor deberá hacer constar expresamente las cláusulas obligatorias y las limitaciones correspondientes a las viviendas de protección autonómica y, como ya se indicó, presentarlos al IGVS para su visado.

- Abonar el canon anual ofertado, en su parte proporcional, por períodos mensuales, mediante transferencia en la cuenta IGVS, IBAN ES21 2100 4333 1502 6316.

- Conservar, gestionar y explotar, a su riesgo y ventura, la totalidad del edificio que construya (viviendas, aparcamientos, trasteros, zonas comunes, ...) durante toda la vigencia del derecho de superficie. La estos efectos:

- Formalizará, a su costa, el oportuno seguro de todo riesgo por daños materiales y responsabilidad civil mientras se ejecuten las obras y, posteriormente, durante toda la vida del derecho de superficie, por el valor de la totalidad de las obras, construcciones e instalaciones. Dicho seguro cubrirá para la totalidad del edificio los daños ocasionados, entre otros, por incendios, inundaciones, viento, explosiones, accidentes o vandalismo y responderá también de todos los daños y pérdidas directos e indirectos que se causen a terceros a consecuencia de las actuaciones de la persona superficiaria. A fin de verificar este extremo, queda obligada a presentar anualmente al IGVS la acreditación de que mantiene en vigor el correspondiente contrato de seguro.
- Realizará las tareas precisas de conservación, reparación y mantenimiento preventivo y correctivo de la edificación durante el período de vigencia del derecho de superficie y, en particular, acometerá las reparaciones necesarias para conservar, acondicionar y adecuar las viviendas las condiciones de habitabilidad para servir al uso de arrendamiento.

- Indicar de forma expresa en los contratos de arrendamiento que formalice el adjudicatario, la titularidad del IGVS sobre el suelo en el que se localiza la vivienda arrendada, teniendo el arrendador un derecho de superficie por un plazo de setenta y cinco años y, en consecuencia, con el deber de cumplir con las obligaciones establecidas por el IGVS y, en particular, a las que se refiere a la limitación del precio de la renta y a los requisitos de los arrendatarios.

- En caso de que el adjudicatario del derecho de superficie sea una cooperativa deberá:

- Alquilar las viviendas a los socios cooperativistas para destinarlas a



domicilio habitual y permanente o, en el supuesto de no haber tantas personas socias como viviendas, a las personas designadas por el IGVS tras la tramitación del correspondiente procedimiento de adjudicación a través del Registro único de demandantes de vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. En el contrato de arrendamiento se transcribirán todos los deberes que asume la cooperativa ante el titular del suelo en relación con el derecho de superficie y las obligaciones recíprocas que se establecen entre cooperativa adjudicataria y cooperativistas. El contrato tendrá como plazo máximo lo que resta para finalizar el derecho de superficie constituido a favor de la cooperativa superficiaria.

- Permanecer en activo hasta la finalización del derecho de superficie o la extinción del régimen de protección en el caso de VPA en régimen de alquiler.

10.3.- Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones.

En el supuesto de que el adjudicatario o el posterior adquirente de los lotes o parcelas incumpla alguna de las obligaciones recogidas en los epígrafes 10.1. (Obligaciones generales de los adjudicatarios) y 10 .2. (Obligaciones adicionales de los superficiarios), el IGVS podrá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, bien exigirle el cumplimiento de dicha obligación o bien su resolución, en los términos del citado artículo.

11.- DERECHO DE SUPERFICIE

La constitución de los derechos de superficie comprende la cesión de rasantes, vuelos y subsuelos de las parcelas que se licitan, con destino a la construcción de VPA para su alquiler por renta limitada en las condiciones establecidas en este pliego.

11.1.- Plazo de vigencia

El plazo de duración del derecho de superficie será de setenta y cinco años, a contar desde su inscripción en el Registro de la Propiedad.

No se autorizarán novaciones contractuales, modificaciones, cesiones, ni otra actuación que suponga una ampliación del plazo referido.

11.2.- Cálculo del canon

El primer año el canon será el 0,10% del precio ofertado por el adjudicatario.

El canon se pagará mensualmente, la razón de una doceava parte del importe anual. El pago deberá realizarse durante los cinco primeros días de cada mes



mediante transferencia a la cuenta bancaria del IGVS, IBAN ES21 2100 4333 1502 6316.

El canon se incrementará anualmente, una vez transcurrido un año desde la fecha de formalización de la escritura pública de constitución del derecho de superficie, mediante la aplicación del último Índice de Precios al Consumo (en adelante, IPC), publicado en la página web del Instituto Nacional de Estadística, o concepto que lo sustituya. En las sucesivas actualizaciones del precio se aplicarán el IPC anual o concepto que lo sustituya de manera acumulativo, repercutiendo el último índice sobre el precio anterior actualizado en la forma antes indicada. En caso de que en algún período de actualización resultara un tipo de índice negativo no será objeto de actualización, manteniéndose el mismo canon anual hasta el período siguiente.

11.3.- Consecuencias del impago del canon

La falta de pago del canon devengará a favor del IGVS, sin necesidad de requerimiento por parte de este, el interés legal de mora incrementado en dos puntos.

La falta de pago del canon durante tres mensualidades consecutivas facultará al IGVS para resolver el derecho de superficie constituido. Una vez resuelto el derecho de superficie por esta causa, y sin perjuicio de la posible reclamación al superficiario del resto de daños y perjuicios causados, revertirá a favor del IGVS la totalidad del edificado hasta ese momento, sin derecho del superficiario a indemnización ninguna.

11.4.- Extinción del derecho de superficie

Transcurrido el período de vigencia del derecho de superficie, la plena propiedad del suelo, del subsuelo y de las edificaciones construidas por el superficiario en cumplimiento de sus deberes, revertirá a favor del IGVS, libres de cargas y sin ningún tipo de indemnización, quedando resueltos los derechos reales o personales y gravámenes que pudieran ser constituidos con la autorización del IGVS, sin necesidad de requerimiento o de otra condición.

Las citadas edificaciones se entregarán al IGVS en adecuado estado de conservación y en disposición de ser utilizadas y explotadas de forma plena, respondiendo el superficiario, en caso contrario, del coste de las obras que sean necesarias para el buen y correcto uso de las edificaciones.

La reversión de los edificios e instalaciones comprende exclusivamente las obras ejecutadas y, de ninguna forma, ni por ningún concepto, puede considerarse como sucesión de empresa. En consecuencia, el IGVS no responderá de los deberes ni adquirirá derechos frente a terceros que puedan corresponder a la persona superficiaria.



11.5.- Transmisión del derecho de superficie

El superficiario podrá transmitir a terceros los derechos de superficie constituidos sobre la totalidad de las parcelas del lote que le había sido adjudicado.

El nuevo superficiario se subrogará en todos los deberes y derechos conforme lo establecido en este pliego. Esta norma será de aplicación para los futuros adquirentes durante toda la vigencia del derecho de superficie. El superficiario está obligado a inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión del derecho de superficie.



Anexo A: Relación y características dlos lotes y parcelas ofertados

Manzana	Lote o Parcela	Parcelación	Superficie de parcela	Ordenanza	Número de viviendas	Precio			Viviendas por lote/parc.
						Régimen Especial	Régimen General	Régimen Concertado	

M-IVB-17	1.1	99	180,01	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVB-17	1.2	93	180,01	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.3	72	180,24	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.4	73	180,00	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.5	65	180,01	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.6	66	180,01	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.7	74	180,00	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.8	75	180,00	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.9	67	180,00	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.10	68	180,00	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.11	76	180,00	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVA-12	1.12	77	180,01	9P-2º	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1
M-IVB-26	1.13	133	185,85	9P	1	2.000,00	4.000,00	10.000,00	1

* En el caso del lote 1, la numeración correlativa de las parcelas se indica en la columna "Lote o Parcela"

M-IVB-17	2	100	180,24	7P	3	72.000,00	144.000,00	360.000,00	36
M-IVB-17	2	101	180,01	7P	3				
M-IVB-17	2	102	180,01	7P	3				
M-IVB-17	2	103	180,00	7P	3				
M-IVB-17	2	104	191,48	7P	3				
M-IVB-17	2	105	192,90	7P	3				
M-IVB-17	2	106	183,12	7P	3				
M-IVB-17	2	107	183,10	7P	3				
M-IVB-17	2	108	180,00	7P	3				
M-IVB-17	2	109	180,01	7P	3				
M-IVB-17	2	110	180,01	7P	3				
M-IVB-17	2	111	180,00	7P	3				



Manzana	Lote o Parcela	Parcelación	Superficie de parcela	Orden- nanza	Número de vivienda s	Precio			Viviendas por lote/parc.
						Régimen Especial	Régimen General	Régimen Concertado	

M-IVA-4	3	18	180,00	9P-2º	1	24.000,00	48.000,00	120.000,00	12
M-IVA-4	3	19	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	20	209,77	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	21	202,14	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	22	198,83	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	23	180,24	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	30	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	31	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	32	256,99	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	33	248,98	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	34	247,93	9P-2º	1				
M-IVA-4	3	35	180,24	9P-2º	1				

M-IVA-4	4	12	180,24	9P-2º	1	24.000,00	48.000,00	120.000,00	12
M-IVA-4	4	13	180,01	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	14	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	15	180,01	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	16	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	17	180,01	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	24	180,24	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	25	180,01	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	26	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	27	180,01	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	28	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-4	4	29	180,01	9P-2º	1				



Manzana	Lote o Parcela	Parcelación	Superficie de parcela	Orden- nanza	Número de vivienda s	Precio			Viviendas por lote/parc.
						Régimen Especial	Régimen General	Régimen Concertado	

M-IVA-1	5	1	187,33	7P	3	84.000,00	168.000,00	420.000,00	42
M-IVA-1	5	2	180,50	7P	4				
M-IVA-1	5	3	180,51	7P	4				
M-IVA-1	5	4	180,50	7P	4				
M-IVA-1	5	5	187,67	7P	3				
M-IVA-2	5	6	195,84	7P	4				
M-IVA-2	5	7	180,50	7P	4				
M-IVA-2	5	8	180,50	7P	4				
M-IVA-2	5	9	180,50	7P	4				
M-IVA-2	5	10	180,51	7P	4				
M-IVA-2	5	11	180,50	7P	4				

M-IVA-11	6	50	185,88	9P-2º	1	18.000,00	36.000,00	90.000,00	9
M-IVA-11	6	51	180,71	9P-2º	1				
M-IVA-11	6	52	180,32	9P-2º	1				
M-IVA-11	6	58	184,03	9P-2º	1				
M-IVA-11	6	59	197,84	9P-2º	1				
M-IVA-11	6	60	187,16	9P-2º	1				
M-IVA-11	6	61	178,70	9P-2º	1				
M-IVA-11	6	62	182,20	9P-2º	1				
M-IVA-11	6	63	195,43	9P-2º	1				

M-IVB-19	7	112	216,69	7P	3	24.000,00	48.000,00	120.000,00	12
M-IVB-19	7	114	180,00	7P	3				
M-IVB-19	7	116	180,00	7P	3				
M-IVB-19	7	118	180,00	7P	3				



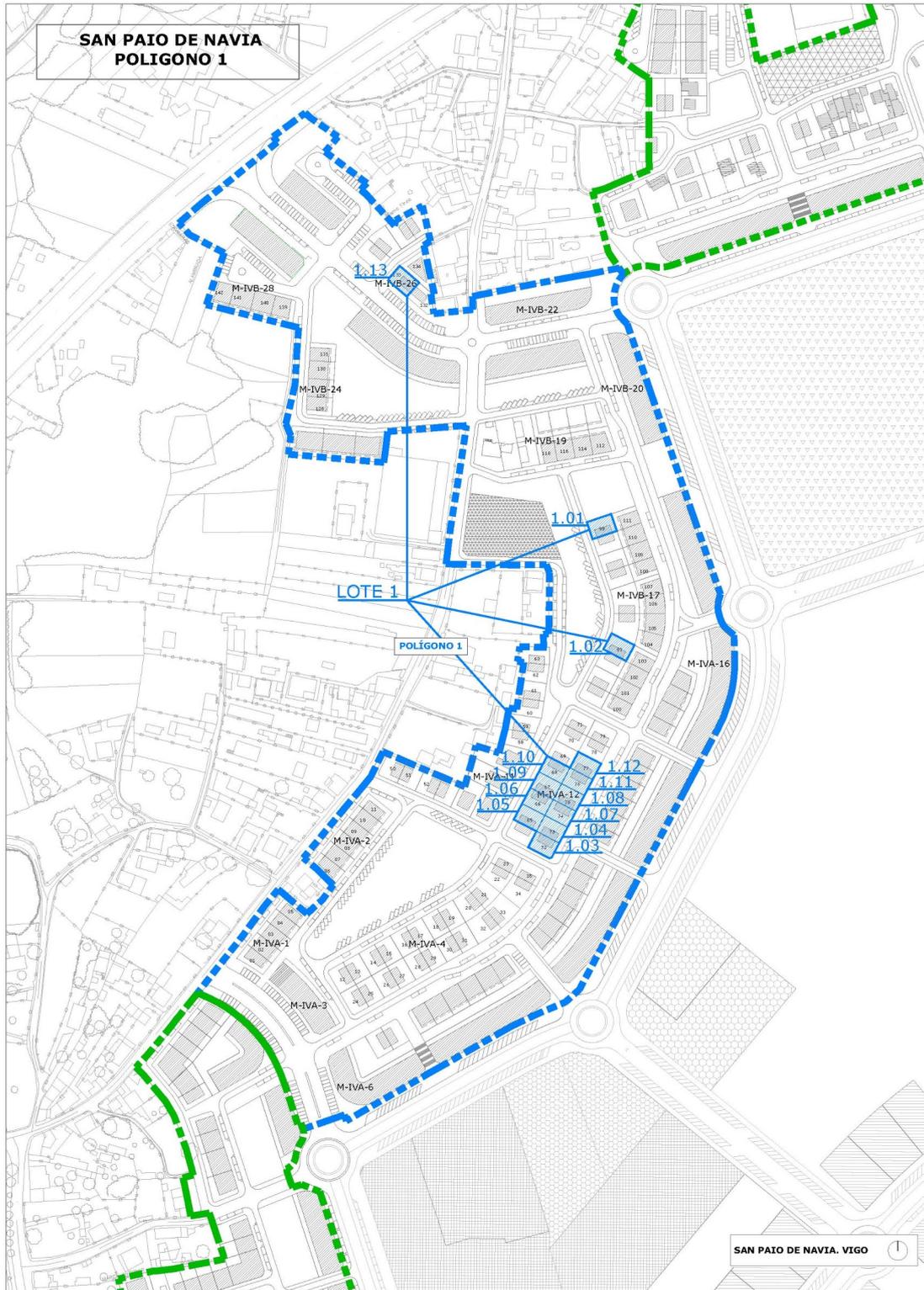
Manzana	Lote o Parcela	Parcelación	Superficie de parcela	Orden- nanza	Número de vivienda s	Precio			Viviendas por lote/parc.
						Régimen Especial	Régimen General	Régimen Concertado	

M-IVB-24	8	128	182,87	7P	3	24.000,00	48.000,00	120.000,00	12
M-IVB-24	8	129	180,01	7P	3				
M-IVB-24	8	130	180,00	7P	3				
M-IVB-24	8	131	180,00	7P	3				

M-IVA-12	9	69	180,00	9P-2º	1	10.000,00	20.000,00	50.000,00	5
M-IVA-12	9	70	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-12	9	71	180,24	9P-2º	1				
M-IVA-12	9	78	180,00	9P-2º	1				
M-IVA-12	9	79	180,24	9P-2º	1				

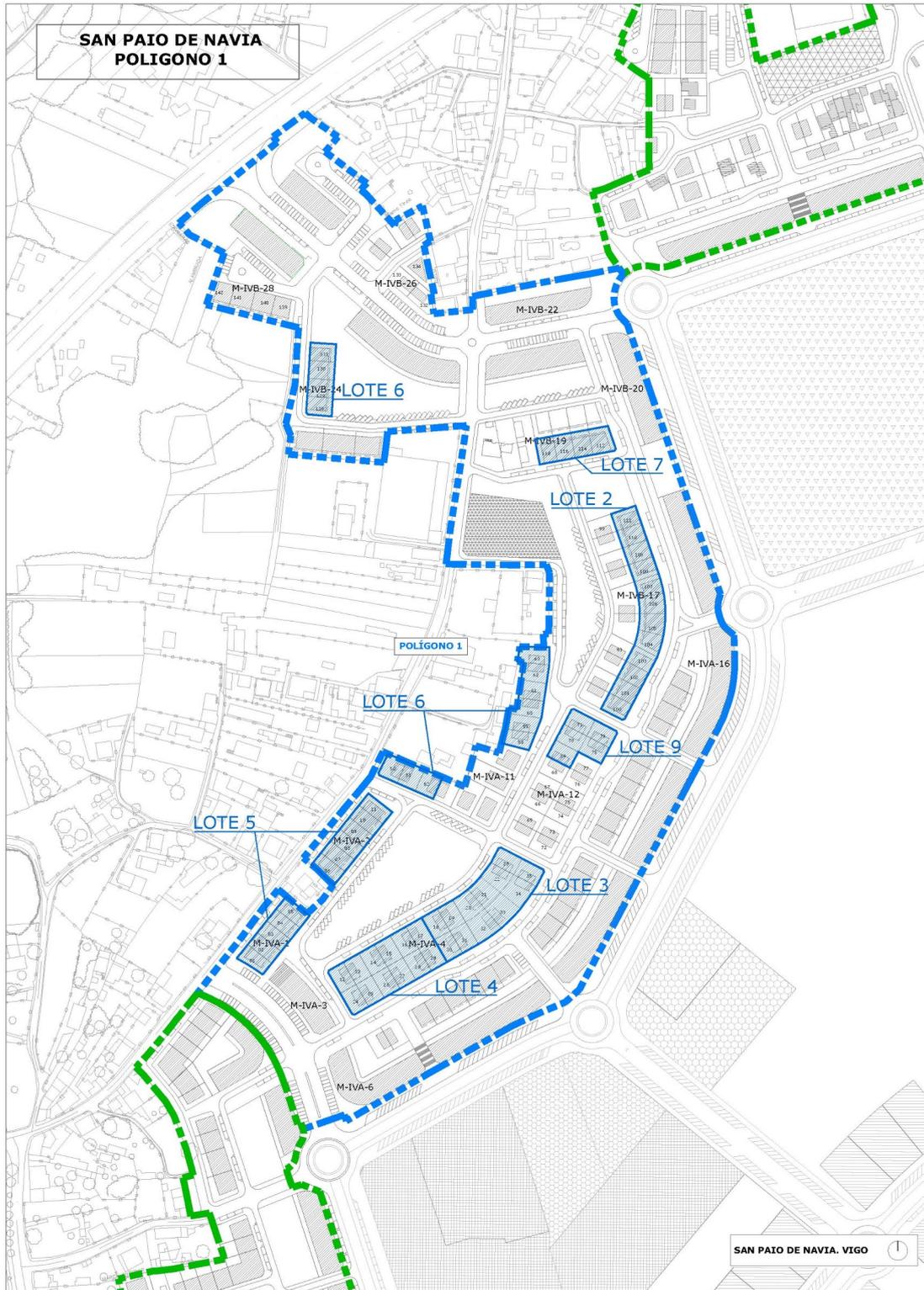


Procedimiento de acceso directo





Procedimiento de concurso





ANEXO B: Solicitud de participación

D./Dña. _____ con DNI-Pasaporte núm. _____, actuando en nombre propio / nombre y representación de _____, con NIF _____, con domicilio en _____, dirección de correo electrónico _____ y teléfono de contacto _____,

SOLICITA PARTICIPAR EN EL CONCURSO:

Lote solicitado (Lote)	Régimen y modalidad, según las establecidas en el apartado 8.1.	Forma de adjudicación, según las establecidas en el apartado 8.1.

SOLICITA PARTICIPAR NO PROCEDIMIENTO DE ACCESO DIRECTO*:

Derecho ejercido	Régimen (especial, general o concertado)	Forma de adjudicación
Derecho 1		Compraventa
Derecho 2		Compraventa

*Nota: en el caso de titulares de derechos de adquisición preferente se cubrirá una línea por cada derecho que se ejercite.

En _____, a ____ de _____ de _____

Firmado_____



ANEXO C: Declaración responsable

D./Dña. _____ con DNI-Pasaporte núm.
_____, actuando en nombre propio / nombre y representación de
_____, con NIF _____,
con domicilio en _____, dirección de correo
electrónico _____ y teléfono de contacto _____,

Como licitador al concurso público para la adjudicación, en compraventa o derecho de superficie, de lotes de parcelas de suelo residencial propiedad del IGVS en el polígono 1 de San Paio de Navia, Vigo, con destino a la construcción de vivienda protegida, expdte: SR25-P-VIGONAV-1-ECV, conociendo y aceptando las condiciones, requisitos y deberes del pliego que rige el dito concurso,

DECLARA:

Que ni el licitador ni sus administradores y/o representantes solicitaron o están declarados en concurso, fueron declarados insolventes en cualquier procedimiento, están sujetos a intervención judicial o fueron inhabilitados conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Que en el momento de la presentación de la documentación el licitador no tiene pendientes obligaciones económicas con la Comunidad Autónoma de Galicia.

En _____, a ____ de _____ de _____

Firmado_____



ANEXO D: Compromiso constitución UTE

D./Dña. _____ con DNI-Pasaporte núm.
_____, actuando en nombre propio / nombre y representación de
_____, con NIF _____,

D./Dña. _____ con DNI-Pasaporte núm.
_____, actuando en nombre propio / nombre y representación de
_____, con NIF _____,

manifiestan lo siguiente:

1. Su voluntad de constituir una unión temporal de empresas (UTE) comprometiéndose, en el caso de resultar adjudicatarios del concurso público para la adjudicación, en compraventa o derecho de superficie, de lotes de parcelas de suelo residencial propiedad del IGVS en el polígono 1 de San Paio de Navia, Vigo, con destino a la construcción de vivienda protegida, expdte: SR25-P-VIGONAV-1-ECV, a formalizar la constitución de dicha UTE en escritura pública.

2. Que la participación que cada empresa ostentará en la UTE será la siguiente (expresada en porcentaje):

3. Que, a los efectos mencionados, designan como representante único de la UTE a D./Dña. _____, con DNI número _____.

4. Que, igualmente, designan como domicilio único y válido para las notificaciones el siguiente: _____ y como dirección de correo electrónico el siguiente: _____.

En _____, a ____ de _____ de ____

Firma de los representantes legales de todos los integrantes de la UTE

Firmado_____

Firmado_____



ANEXO E: Oferta económica y declaración de prioridad

D./Dña. _____ con DNI-Pasaporte núm. _____, actuando en nombre propio / nombre y representación de _____, con NIF _____, con domicilio en _____, dirección de correo electrónico _____ y teléfono de contacto _____,

OFERTA ECONÓMICA

Lote solicitado (Lote)	Importe ofertado sin IVA

ORDEN DE PRIORIDAD DE Los LOTES

Se señalará el orden de prioridad para el caso de licitar la mas de 3 lotes:

Lote solicitado (Lote)	Orden de prioridad de adjudicación

En _____, a ____ de _____ de ____

Firmado_____