

**PREGO DE BASES DO CONCURSO PÚBLICO PARA A
ADXUDICACIÓN, EN COMPRAVENDA OU DEREITO DE
SUPERFICIE, DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL
PROPIEDAD DA SOCIEDADE DE VIVENDA PUBLICA DE
GALICIA SA DE O BERTÓN FERROL), CON DESTINO Á
CONSTRUCCIÓN DE VIVENDA PROTEXIDA.**

**PREGO DE BASES DO CONCURSO PÚBLICO PARA A ADXUDICACIÓN, EN
COMPRAVENDA OU DEREITO DE SUPERFICIE, DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL
PROPIEDAD DE SOCIEDADE DE VIVENDA PUBLICA DE GALICIA SA EN O BERTÓN
(FERROL) CON DESTINO Á CONSTRUCCIÓN DE VIVENDA PROTEXIDA.**

ÍNDICE

- 1.- OBXECTO
- 2.- RÉXIME XURÍDICO
- 3.- PUBLICIDADE
- 4.- PARCELAS E PREZOS
 - 4.1.- Parcelas
 - 4.2.- Prezos
- 5.- REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN
 - 5.1.- Requisitos de admisión
 - 5.1.1.- Requisitos para participar no concurso
 - 5.2.- Garantía
- 6.- PROCEDEMENTO E PRESENTACIÓN DE OFERTAS
 - 6.1.- Procedemento
 - 6.1.1.- Procedemento de concurso
 - 6.2.- Presentación das ofertas
 - 6.2.1.- Prazo e lugar de presentación das ofertas
 - 6.2.2.- Forma de presentación das ofertas
 - 6.3.- Sobres A, B e C
- 7.- CONSTITUCIÓN DA MESA E APERTURA DAS OFERTAS
 - 7.1.- Apertura do sobre A
 - 7.2.- Apertura do sobre B
 - 7.3.- Apertura do sobre C
 - 7.4.- Proposta de adxudicación
 - 7.4.1.- Proposta de adxudicación no concurso
- 8.- CRITERIOS DE PREFERENCIA, DE VALORACIÓN E ECONÓMICOS DO CONCURSO
 - 8.1.- Criterios de preferencia
 - 8.2.- Criterios de valoración: ate 90 puntos
 - 8.3.- Oferta económica: ate 10 puntos
- 9.- ADXUDICACIÓN
- 10.- OBRIGAS DOS ADXUDICATARIOS

- 10.1.- Obrigas xerais dos adxudicatarios
- 10.2.- Obrigas adicionais dos superficiarios
- 10.3.- Consecuencias do incumprimento das obrigas
- 11.- DEREITO DE SUPERFICIE
 - 11.1.- Prazo de vixencia
 - 11.2.- Cálculo do canon
 - 11.3.- Consecuencias da falta de pagamento do canon
 - 11.4.- Extinción do dereito de superficie
 - 11.5.- Transmisión do dereito de superficie

ANEXOS

- ANEXO A: Relación e características das parcelas ofertadas
- ANEXO B: Solicitud de participación (sobre A)
- ANEXO C: Declaración responsable (sobre A)
- ANEXO D: Compromiso constitución UTE (sobre A)
- ANEXO E: Oferta económica e declaración de prioridade (sobre C)

1.- OBXECTO

Constitúe obxecto deste prego a regulación do concurso público para a adxudicación, en compravenda ou dereito de superficie, de parcelas de solo residencial propiedade de Sociedade de Vivenda Publica de Galicia S.A. (en diante, VIPUGAL) no Plan Parcial de O Bertón (Ferrol), con destino á construción de vivendas de protección autonómica (en diante, VPA) con prezos/renda limitada. Poderá participarse no concurso en dúas modalidades, compravenda ou dereito de superficie.

A relación de parcelas obxecto deste concurso figura no Anexo A deste prego e a información sobre o planeamento poderá atoparse no seguinte enlace do portal web do Sistema de Información do Territorio e Urbanismo de Galicia:

[Inventario municipal | SIOTUGA](#)

2.- RÉXIME XURÍDICO

O concurso, así como os contratos de compravenda ou constitución do dereito de superficie que se celebren en virtude do concurso, rexeranse, en canto a súa preparación e adxudicación, polo previsto neste prego, polos respectivos anexos, ademais de polo establecido no dereito privado, sen prexuízo doutras normas que lle puideran resultar aplicables, tal como resulta do art. 9.2 Lei 9/2017, de Contratos do Sector Público e do art. 175 da Lei 6/2023, de 2 de novembro, do Patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia.

3.- PUBLICIDADE

Os pregos, os seus anexos, así como a información relativa á normativa aplicable e aos planos de situación e parcelarios figurarán na páxina web de VIPUGAL (<https://vivendapublica.gal/>) dende o día que o anuncio de licitación se publique no DOG.

4.- PARCELAS E PREZOS

4.1.- Parcelas

As parcelas obxecto deste concurso pertencen en pleno dominio a VIPUGAL. A súa adxudicación realizarase en concepto de corpo certo, polo que non caberá reclamación por posibles variacións na súa superficie nin como consecuencia de calquera das súas características, xa sexan xeolóxicas, topográficas ou doutra índole. As parcelas poranse a disposición do adxudicatario mediante a correspondente formalización da escritura pública de adquisición por compravenda ou, no seu caso, de constitución do dereito de superficie.

As parcelas deberán destinarse aos seguintes fines:

- No caso de dereito de superficie: o adxudicatario deberá destinar as parcelas á construción de VPA para o seu alugueiro, segundo os réximes que para cada unha delas sexa adxudicada: réxime especial, xeral ou concertado. O prazo de duración do dereito de superficie será de 75 anos.
- No caso de compravenda: o adxudicatario deberá destinar as parcelas á construción de VPA para a súa compravenda ou alugueiro durante a duración de todo o período de protección, segundo os réximes que para cada unha delas sexa adxudicada: réxime especial, xeral ou concertado.

O réxime de protección das VPA será o previsto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, e no resto de normativa vixente en materia de vivenda protexida, mentres que, respecto aos prezos máximos, estarase ao momento da súa cualificación. En concreto, o prezo máximo de venda, adxudicación ou de referencia para determinar a renda anual, no caso das destinadas a alugamento, será o establecido na correspondente resolución de cualificación provisional.

4.2.- Prezos

O prezo das parcelas, serán os que figuran no cadro do Anexo A do prego, en función do réxime da VPA á que se vai a destinar.

Estes prezos non inclúen o importe dos impostos correspondentes, o cal se engadirá ao de adxudicación no momento de efectuar a formalización da compravenda ou, no seu caso, da constitución do dereito de superficie.

5 REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN

5.1.- Requisitos de admisión

5.1.1.- Requisitos para participar no concurso

Poderán participar no concurso, nos termos previstos neste epígrafe, calquera persoa física ou xurídica, española ou estranxeira, que teña plena capacidade de obrar e desenvolva, no exercicio da súa actividade empresarial, a promoción de vivendas.

Tamén poderán participar, nos termos previstos no artigo 69 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de contratos do sector público, as unións de empresarios que se constitúan temporalmente ao efecto (en diante, UTE).

Así mesmo, poderán participar as cooperativas, aínda que non figuren inscritas no

correspondente rexistro administrativo, sempre que, nestes casos, acrediten documentalmente tela solicitado antes da presentación da súa oferta.

Non poderán participar no concurso as persoas que tiveran solicitado ou estean declaradas en concurso, fosen declaradas insolventes en calquera procedemento, estean suxeitas a intervención xudicial ou fosen inhabilitadas conforme ao Real decreto lexislativo 1/2020, do 5 de maio, polo que se aproba o texto refundido da Lei concursal. Tampouco poderán participar aquelas persoas e entidades que no momento da presentación da documentación tiveran pendentes obrigas económicas coa Comunidade Autónoma de Galicia, así como aquelas outras incursas en prohibicións e incompatibilidades para contratar co sector público.

5.2 Garantía

Para participar no concurso requirirase ter constituído previamente unha garantía do cinco por cento do prezo, en función da parcela e do réxime sobre o que se realiza a oferta (especial, xeral ou concertado).

Cando o licitador presente a súa proposición baixo a forma de UTE, a garantía poderase constituír por unha ou varias das empresas participantes, sempre que, en conxunto, se alcance a contía requirida e garanta solidariamente a todos os integrantes da unión.

A garantía poderase constituírse con correspondente ingreso na CCC de VIPUGAL co número de IBAN ES6920800388243040004231

A garantía extinguirase automaticamente e será devolta as persoas que non resultasen adxudicatarios, unha vez perfeccionado o contrato de compravenda ou de constitución do dereito de superficie.

As garantías constituídas polas persoas seleccionadas como adxudicatarias devolveranse cando se formalice a correspondente escritura pública.

Será incautada a garantía daqueles persoas que retiren inxustificadamente a oferta antes da adxudicación, así como a dos adxudicatarios que non concorran ao acto da firma da correspondente escritura pública.

6.- PROCEDIMENTO E PRESENTACIÓN DE OFERTAS

6.1.- Procedemento

6.1.1.- Procedemento de concurso

O procedemento para a adxudicación realizarase mediante concurso.

Os licitadores poderán realizar tantas ofertas como parcelas estean interesados en resultar adxudicatarios, aínda que só poderán presentar unha oferta por parcela. Se, a pesares diso, un mesmo licitador presentase, individualmente ou de maneira conxunta con outras persoas físicas ou xurídicas ou mediante UTE, dúas ou máis ofertas respecto a unha mesma parcela, admitiranse todas, pero no momento da apertura do sobre relativo ás proposicións económicas, só se terá en conta a oferta máis alta. Esta mesma regra será de aplicación para aquelas empresas que, pertencendo a un mesmo grupo ou en cuxos órganos de administración coincidan unha ou varias persoas, realicen máis dunha oferta sobre unha mesma parcela.

.

6.2.- Presentación das ofertas

6.2.1.- Prazo e lugar de presentación das ofertas

O prazo para presentar as ofertas será de catro meses, a contar dende o día indicado no anuncio da licitación.

A presentación das ofertas so poderá realizarse por algunha das seguintes formas:

- Presentación no Rexistro dos servizos centrais do VIPUGAL, situado en Área Central s/n, Polígono das Fontiñas, 15781, Santiago de Compostela, A Coruña.

- Envío por correo certificado, dirixido ao VIPUGAL, ao enderezo indicado no anterior parágrafo. Neste caso, a persoa licitadora deberá xustificar o envío da oferta o mesmo día da remisión ou, a máis tardar, antes do vencemento do prazo de presentación indicado no anuncio e, aos ditos efectos, deberá enviar un correo electrónico ao enderezo vipugal@vivendapublica.gal, indicando a data do envío e os datos identificables da persoa ou entidade que remite a proposición e documentación. De non concorrer este requisito, a oferta non será admitida, como tampouco será admitida unha vez transcorridos dez días hábiles, contados dende o último para a presentación da oferta, sen que esta se recibise.

As ofertas que se presenten fora do prazo indicado ou de maneira diferente á sinalada serán inadmitidas.

6.2.2.- Forma de presentación das ofertas

A oferta, así como a documentación que deba acompañala, presentarse nun sobre, pechado e asinado pola persoa interesada ou o seu representante, con indicación do nome e apelidos ou, no seu caso, razón social da entidade, así como dos datos de contacto: domicilio, número de teléfono móbil e enderezo de correo electrónico.

Os licitadores que realicen ofertas para varias parcelas poderán presentalas, ben nun sobre único, ben en sobres diferentes, sempre e cando identifiquen correctamente a parcela correspondente.

No anverso do sobre da oferta farase constar o seguinte texto:

- Para o procedemento de concurso: "OFERTA PARA PARTICIPACIÓN NO CONCURSO PÚBLICO PARA A ADXUDICACIÓN, EN COMPRAVENDA OU DEREITO DE SUPERFICIE, DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL PROPIEDAD DE VIPUGAL NO PLAN PARCIAL DE O BERTÓN (FERROL)".

Así mesmo, farase constar o número de parcela/s pola cal se licita, conforme á enumeración que figura no Anexo A, e se a oferta se realiza en compravenda ou en constitución dun dereito de superficie.

6.3.- Sobres A, B e C

O sobre da oferta deberá conter no seu interior tres sobres, identificados claramente coas letras A, B e C.

Sobre A: Documentación administrativa

O sobre A deberá presentarse pechado e asinado polo interesado ou, no seu caso, polo seu representante. No seu anverso deberá constar o seguinte texto:

"SOBRE A: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"

Para as persoas que pretendan participar no concurso este sobre deberá conter a seguinte documentación:

1.- Documentación acreditativa da súa personalidade xurídica e capacidade de obrar, nos seguintes termos:

1.1.- Se se trata dunha persoa física ou dun empresario individual, documento nacional de identidade e o número de identificación fiscal ou documento equivalente.

1.2.- Se se trata dunha persoa xurídica, escritura de constitución e, se é o caso, de modificación, inscrita no rexistro público correspondente, cando este requisito fose esixible conforme a lexislación mercantil que lle sexa aplicable. Se non o for, escritura ou documento de constitución, estatutos ou acto fundacional no que consten as normas polas que se regula a súa actividade, inscritos, no seu caso, no correspondente rexistro oficial, así como o número de identificación fiscal ou documento equivalente. No caso de cooperativas que opten en dereito de superficie e en réxime de alugueiro, será preciso que os estatutos indiquen que as vivendas se alugarán necesariamente aos socios cooperativistas, establecendo as normas ás que haberán de axustarse e as obrigas e dereitos de cooperativa e socios e que, en todo caso, deberán reunir os requisitos previstos na normativa que regula as VPA.

1.3.- Se se trata dunha persoa física ou xurídica non española dun Estado pertencente á Unión Europea deberá presentar, traducida de forma oficial, a seguinte documentación:

1.3.1.- Documento de identidade persoal, expedido polas autoridades do seu país, para o caso de que o licitador fose unha persoa física. Se se tratase dunha persoa xurídica, os seus documentos constitutivos, inscritos nun rexistro profesional ou comercial, cando este requisito sexa esixido pola lexislación do Estado respectivo.

1.3.2.- Documento acreditativo da representación, para o caso de que o licitador non actúe en nome propio ou se trate de persoa xurídica.

1.3.3.- Declaración de someterse á xurisdición dos xulgados e tribunais españois de calquera orde, para todas as incidencias que de modo directo ou indirecto puidesen xurdir como consecuencia do concurso, con renuncia, de ser o caso, ao foro xurisdiccional estranxeiro que puidese corresponder.

1.4.- Os licitadores estranxeiros de Estados non membros da Unión Europea, ademais da documentación esixida no apartado anterior, deberán presentar un certificado expedido pola Embaixada de España no Estado correspondente, no que se indique que o licitador ten capacidade de obrar.

2.- Anexo B: Solicitude de participación no concurso.

3.- Anexo C: Declaración responsable.

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

5.- Xustificante de ter solicitado a inscrición da constitución da cooperativa no rexistro correspondente, de ser o caso.

6.- Documento acreditativo de ter constituído a correspondente garantía para participar no concurso. Para o caso de que a oferta se refira a varias parcelas, deberán achegarse tantos documentos acreditativos como ofertas se realicen.

Se un mesmo licitador presenta varias ofertas, xa sexa nun mesmo sobre ou en sobres

separados, abondará que presente unha soa vez a documentación administrativa, con excepción dos documentos xustificativos de ter constituído as correspondentes garantías.

Sobre B: documentación técnica

O sobre B deberá presentarse pechado e asinado polo licitador ou persoa que represente. No seu anverso deberá constar o seguinte texto:

“SOBRE B: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA”

O sobre B deberá conter, a través dunha memoria USB, a documentación técnica asinada por técnico competente por razón da materia, que permita definir a proposta arquitectónica formulada e avaliar a oferta, segundo os criterios de valoración recollidos no epígrafe 8.2. (Criterios de valoración) deste prego.

A estes efectos, no citado deberá figurar:

- Unha memoria, a cal deber conter:

- Unha descrición e xustificación da solución arquitectónica adoptada, que deberá incluír un cadro no que se recollan de maneira pormenorizada as superficies útiles e construídas, as cales deberán respectar os límites establecidos para as vivendas de protección autonómica.
- Unha xustificación do cumprimento da normativa urbanística de aplicación.
- Unha xustificación do cumprimento da normativa de habitabilidade de vivendas e accesibilidade.
- Un apartado específico no que se determinen as principais características das solucións estruturais adoptadas, dos materiais e solucións construtivas empregadas así como a descrición das distintas instalacións do edificio.
- Un anexo específico de eficiencia enerxética, no que se sinalen as características construtivas da edificación e das instalacións que serán adoptadas no proxecto para garantir a cualificación enerxética específica, á que o licitador se compromete a obter para o edificio. Neste anexo incluírase o documento do compromiso concreto que asuma o solicitante segundo os termos contidos no epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 2.a. (Eficiencia Enerxética). O dito compromiso deberá constar asinado con certificado electrónico pola persoa licitadora.
- Un anexo específico de sustentabilidade no que se recollan os aspectos relevantes das fases de construción e do proxecto, aos efectos de acreditar a condición de sustentabilidade de acordo co recollido no epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 2.b. (Estratexias de sustentabilidade). No caso de que se inclúa na solicitude o documento do compromiso de obtención dunha certificación de sustentabilidade concreta, segundo o sinalado no antedito epígrafe, o compromiso deberá vir asinado con certificado electrónico pola persoa licitadora.
- Un anexo específico no que se xustifiquen os aspectos relevantes do proxecto aos efectos de valorar os criterios avaliábles segundo o epígrafe 8.2. (Criterios de valoración), punto 3. (Outros).
- Un anexo específico no que se recolla unha estimación dos custes da

promoción e se xustifique que estes se adecúan ás limitacións dos prezos máximos aplicables, segundo o réxime de promoción proposto. Na xustificación dos gastos de construción deberá figurar un resume no que se recolla o custe final do metro cadrado construído para cada uso contemplado no proxecto: vivendas, garaxes, rochos e locais comerciais.

A estes efectos, para computar o valor do solo, deberán empregarse os prezo base da parcela correspondente e non os da oferta económica aos efectos de non desvelar o contido do sobre C.

- Planos de detalle precisos para xustificar os aspectos indicados na Memoria.
- Planos de plantas, alzados e seccións das edificación desenvolvidos a nivel de anteprojecto a unha escala mínima de 1:100.

Sobre C: Oferta económica

O sobre C deberá presentarse pechado e asinado polo licitador ou persoa que represente. No seu anverso deberá constar o seguinte texto:

"SOBRE C: OFERTA ECONÓMICA"

O sobre C deberá conter o Anexo E: Oferta económica e declaración de prioridade.

7.- CONSTITUCIÓN DA MESA E APERTURA DAS OFERTAS.

Na data sinalada no anuncio para a apertura do sobre A constituirase a Mesa de Contratación designada ó efecto por parte de VIPUGAL

7.1.- Apertura do sobre A

Constituída a Mesa, procederase á apertura dos sobres A. Se se apreciase a existencia de erros emendables na documentación presentada, comunicáraselle ao interesado, mediante o Sistema de Notificación Electrónica de Galicia – Notifica.gal, dispoñible a través da sede electrónica da Xunta de Galicia (<https://sede.xunta.gal>), para os efectos de que poida emendalo no prazo máximo de dez días naturais, so pena de telo por desistido.

As notificacións entenderanse practicadas no momento no que se produza o acceso ao seu contido, entendéndose rexeitada cando transcorresen dez días naturais dende a posta ao dispor da notificación, sen que se acceda ao devandito contido. Se o envío da notificación electrónica non fose posible por problemas técnicos, practicarase a notificación no domicilio indicado no sobre A.

A documentación requirida deberá ser presentada electronicamente na sede electrónica da Xunta de Galicia na seguinte ligazón web: <https://sede.xunta.gal/detalle-procedemento?codtram=PR004A> ou, de ser o caso, por calquera outro medio que acredite a súa presentación.

A Mesa, unha vez cualificada a documentación anterior e emendados, de ser o caso, os defectos ou omisións observados na documentación presentada, determinará os

licitadores que se axustan ás condicións do presente prego, con pronunciamento expreso dos admitidos á licitación, dos rexeitados e das causas de tal rexeitamento. A Mesa fará público o devandito acordo na páxina web de VIPUGAL.

7.2.- Apertura do sobre B

O acto público de apertura do sobre B terá lugar no lugar, día e hora que se fixe no anuncio de licitación que, en ningún caso, será coincidente co sinalado para a apertura dos sobres A.

A Mesa, constituída en acto público, abrirá o sobre B dos licitadores admitidos e analizará o seu contido.

Abertos todos os sobres, a Mesa remitirá a documentación presentada aos servizos técnicos de VIPUGAL para a emisión dun informe, de conformidade cos criterios de preferencia e valoración dos epígrafes 8.1. e 8.2. respectivamente deste prego.

No suposto de que concorran máis dunha mesma oferta, en compravenda ou dereito de superficie, en relación a unha mesma parcela e para un mesmo réxime e modalidade dos indicados no cadro dos criterios de preferencia previsto no epígrafe 8.1, os servizos técnicos de VIPUGAL establecerán unha prelación das proposicións presentadas, de conformidade cos criterios de valoración fixados no epígrafe 8.2.

7.3.- Apertura do sobre C

O acto público de apertura dos sobres C celebrarase no lugar, día e hora que se fixe no anuncio de licitación.

A Mesa, constituída en acto público, procederá a aprobar, no seu caso, os informes dos servizos técnicos de VIPUGAL e, a continuación, abrirá os sobres C das propostas, sempre e cando acaden o mínimo da puntuación de 25 puntos, establecida no epígrafe 8.2., apartado 1 "proposta arquitectónica".

7.4.- Proposta de adxudicación

7.4.1.- Proposta de adxudicación no concurso

Aquelas ofertas cuxos proxectos, de acordo coa baremación que se detalla neste prego, non acaden unha puntuación mínima de 25 puntos como resultado da suma das puntuacións previstas no apartado 1, "proposta arquitectónica", do epígrafe 8.2, (Criterios de valoración), serán excluídas, non podendo resultar adxudicatarias en ningún caso.

Considerando as solicitudes que acaden o mínimo sinalado no apartado anterior, resultarán adxudicatarias as propostas que, para cada parcela, obteña a mellor preferencia consonte o epígrafe 8.1 (Criterios de preferencia) ou, no caso de concorrencia de varias ofertas dentro dos mesmos criterios de preferencia, obteña a mellor puntuación segundo a totalidade dos criterios que se detallan no epígrafes 8.2 (Criterios de valoración) e 8.3 (Oferta económica).

A proposta de adxudicación de cada parcela farase a favor da oferta que resulte máis vantaxosa en atención as regras anteditas e elevarase ao Consello de Administración de Vipugal.

8.- CRITERIOS DE PREFERENCIA, DE VALORACIÓN E ECONÓMICOS DO CONCURSO

8.1.- Criterios de preferencia

Os criterios de preferencia rexen aos efectos de establecer unha prelación na adxudicación, con carácter previo a aplicación dos criterios de valoración. Son os seguintes:

PREFERENCIA	RÉXIME E MODALIDADE	FORMA ADXUDICACIÓN
1º	ESPECIAL ALUGUEIRO	DEREITO DE SUPERFICIE
2º	XERAL ALUGUEIRO	DEREITO DE SUPERFICIE
3º	ESPECIAL ALUGUEIRO	COMPRAVENDA
4º	XERAL ALUGUEIRO	COMPRAVENDA
5º	ESPECIAL VENDA	COMPRAVENDA
6º	XERAL VENDA	COMPRAVENDA
7º	CONCERTADO ALUGUEIRO	DEREITO DE SUPERFICIE
8º	CONCERTADO ALUGUEIRO	COMPRAVENDA
9º	CONCERTADO VENDA	COMPRAVENDA

8.2.- Criterios de valoración: ate 90 puntos

1) Proposta arquitectónica: ata 55 puntos

Valorarase a calidade arquitectónica da proposta, tendo en conta, entre outros, os seguintes aspectos:

- Os relacionados coa calidade de deseño e espacial do edificio, así como o tratamento, no seu caso, dos espazos exteriores das parcelas.
- A imaxe da edificación, a súa relación coa contorna e a utilización de materiais e sistemas construtivos que garantan a preservación desta imaxe co paso do tempo, evitando a degradación ou deterioro prematuro dos elementos e sistemas construtivos.
- A calidade dos distintos espazos do edificio, da súa articulación e o aproveitamento da luz natural.
- Os aspectos funcionais das vivendas, garaxes, e dos espazos de comunicación e distribución. Valorarase, tamén, a flexibilidade de utilización das vivendas que permita adecuar, co tempo, os usos as cambiantes necesidades dos usuarios.
- A maior facilidade de utilización dos edificios e vivendas por persoas con discapacidade.

Poderá minorarse substancialmente a valoración deste apartado no caso de que as solucións contempladas na proposta arquitectónica fagan inviable acomodar os custes da promoción ao prezo máximo de compravenda segundo o réxime de protección das vivendas

Aquelas ofertas cuxos proxectos, de acordo coa baremación que se detalla neste prego, non acaden unha puntuación mínima de 25 puntos neste apartado, serán

excluídas pola Mesa.

2) Eficiencia enerxética e sustentabilidade ate 15 puntos

a) Eficiencia enerxética: ate 10 puntos

- Obterá a máxima puntuación neste apartado a proposta que se comprometa á 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 5 puntos neste apartado a proposta que, non cumprindo cos requisitos anteriores, se comprometa á construción dun edificio cuxo consumo de enerxía primaria non renovable inferior aos valores límite incluídos na táboa seguinte, en función da zona climática na que se sitúa o edificio segundo a clasificación climática do Código Técnico de la Edificación. Estes valores límite supoñen unha redución do 20% con respecto aos establecidos na sección HE0 do Documento Básico DB HE de Aforro de enerxía do CTE, para edificios novos destinados a uso residencial vivenda.

Valor límite Cep,nren,lim [kWh/m ² ·año]		
C	D	E
≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

b) Estratexias de sustentabilidade: ate 5 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 sustentabilidade (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 2,5 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.
 - Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable ou que proveña de recursos renovables.
 - A utilización de materiais e sistemas que impliquen menores custes de transporte a obra.
 - Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable.

- A utilización de materiais e sistemas construtivos e de e 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.
- A utilización de estratexias que garantan un baixo consumo de auga e fomenten a súa re utilización.
- A redución dos movementos de terra precisos e a baixa xeración de residuos non reciclables durante o proceso de construción. (redución do número de plantas de soto, etc.)
- A adopción de calquera outra medida que reduza o impacto da edificación sobre o medio ambiente.

3) Outros: ate 10 puntos

Valorarase neste apartado:

A adopción de medidas que poidan supor para as persoas, propietarias ou usuarias, menores custes de utilización, conservación e mantemento do edificio e das vivendas.

4) Estudo da viabilidade económico e financeira: ate 10 puntos

a) Memoria económica-financieira: ate 10 puntos

Como mínimo, deberá de incluír:

- Plan de inversión con detalle dos ingresos e gastos en función do calendario do proxecto e a amortización.
- Financiación propia e allea.
- Inversións de reposición para a conservación e mantemento da edificación durante a vixencia do dereito de superficie.

8.3.- Oferta económica: ate 10 puntos

Valorarase o incremento do prezo proposto, tanto para a compravenda como para a constitución do dereito de superficie, ata un máximo do 10% do prezo de licitación, segundo o destino da parcela de acordo coas seguintes fórmulas:

Se (P_i/P_b) maior o igual que 1,1: $X_i = 10$

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

Onde:

X_i é a puntuación obtida neste apartado.

P_i é o prezo ofertado pola proposta a valorar.

P_b é o prezo de licitación da parcela.

9.- ADXUDICACIÓN

O Consello de Administración de VIPUGAL resolverá a adxudicación determinando as condicións e obrigas así, como o prazo para formalizar a correspondente escritura pública. Esta resolución notificarase aos interesados por medios electrónicos (sistema de notificacións electrónicas da Xunta de Galicia, *Notifica.gal*).

O listado das adxudicacións, publicaranse na páxina web de VIPUGAL.

No procedemento de concurso, no suposto de que a persoa adxudicataria, por compravenda ou dereito de superficie non formalice a escritura pública no prazo determinado na resolución de adxudicación, VIPUGAL poderá adxudicar a parcela ao seguinte licitador, segundo a orde establecida na proposta de adxudicación

10.- OBRIGAS DOS ADXUDICATARIOS

10.1.- Obrigas xerais dos adxudicatarios

O adxudicatario obrígase a formalizar a escritura pública no prazo de catro meses, dende a data da notificación da adxudicación, prorrogables ata un máximo de dous meses, por causas debidamente xustificadas. Así mesmo, terá as seguintes obrigas, as cales recolleranse na antedita escritura pública:

- Solicitar licenza de edificación no prazo máximo de catro meses dende a formalización da escritura. Así mesmo, deberá remitir unha copia da solicitude de licenza aos servizos técnicos de VIPUGAL no prazo máximo dun mes dende a súa presentación e informarlle de calquera incidencia que aconteza no trámite da licenza, ata a obtención da mesma. Para estes efectos, VIPUGAL poderá requirirlle canta información estime necesaria, co fin de garantir que o adxudicatario está actuando coa debida dilixencia.
- Solicitar a cualificación provisional como VPA no prazo de tres meses dende a obtención licenza de edificación.
- Edificar as parcelas na súa totalidade e obter a cualificación definitiva na modalidade de VPA correspondente no prazo establecido na resolución de cualificación provisional, a partir da concesión da licenza de edificación, todo elo salvo causas xustificadas.

A terminación da edificación acreditarase mediante a presentación de certificado de final de obra, expedido por técnico competente.

- Realizar as edificacións conforme as características incluídas no proxecto presentado e que foron obxecto de valoración para adxudicación.
- Respetar os prezos máximos de compravenda ou alugueiro das vivendas, garaxes, e anexos sinalados na cualificación.
- Destinar as vivendas ás persoas que cumpran as condicións establecidas na normativa sobre VPA.
- Facer constar expresamente nos contratos de compravenda, adxudicación ou alugueiro de vivendas as cláusulas obrigatorias e as limitacións correspondentes ás VPA e presentalos ao IGVS para o seu visado.
- Aboar os gastos notariais e rexistrais derivados do outorgamento da escritura pública, así como todos os impostos, arbitrios, tributos de calquera natureza e calquera outros conceptos análogos, que deriven da mesma. O imposto municipal sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana, nos casos en que sexa esixible, será de cargo de VIPUGAL.
- Someter o proxecto de construción ao cumprimento das obrigas urbanísticas e medioambientais que esixe a lexislación vixente. Ademais, e de selo caso, o adxudicatario deberá realizar ó seu cargo a urbanización interior e complementaria

da parcela, consonte as condicións aprobadas no proxecto de urbanización.

- Entregar as parcelas coas condicións e servizos previstos no proxecto de urbanización executado. As instalacións ou equipos complementarios de calquera tipo, non previstos no proxecto de urbanización, serán de conta do adxudicatario.

- Para o caso das cooperativas en constitución, presentar documento xustificativo de estar inscritas no correspondente rexistro público antes da formalización de escritura pública de adxudicación.

- Someterse as dereitos de tanteo e retracto, conforme aos seguintes termos:

O adxudicatario, así como, no seu caso, os adquirentes posteriores das parcelas, están obrigados a comunicar fidedignamente a VIPUGAL, durante o prazo de dez anos, contados dende a data da escritura pública de adxudicación, a súa transmisión, por calquera título, salvo nos casos de sucesión "mortis causa" ou transmisión mediante pacto sucesorio. Na comunicación deberá facerse constar a decisión de transmitir, o prezo e demais condicións esenciais da transmisión. VIPUGAL poderá exercer o dereito de tanteo no prazo de trinta días naturais a contar dende a dita notificación.

Cando non se tivese efectuado a indicada notificación, se omitise na mesma calquera dos requisitos da transmisión ou resultase superior o prezo efectivo da venda (ou menos onerosas as súas restantes condicións esenciais), VIPUGAL poderá exercer o dereito de retracto fronte ao adquirente no prazo de sesenta días naturais, a contar dende o seguinte á notificación de forma fidedigna das condicións nas que se realizou a transmisión, mediante entrega da escritura na que foi formalizada, ou dende que chegase ao seu coñecemento, de forma fidedigna, por calquera outro medio.

O exercicio dos dereitos de tanteo e retracto realizarase polo prezo en que fose transmitida a parcela á persoa adxudicataria. Cando o prezo da transmisión fora inferior ao da adxudicación, VIPUGAL poderá exercer os dereitos de tanteo ou retracto polo prezo inferior e non polo da súa adxudicación.

Os dereitos de tanteo e retracto constitúense con carácter real e inscribible, cunha duración máxima de dez anos, contados dende a data da escritura pública. Non obstante, estes dereitos quedarán sen efecto e caducarán cando o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten o cumprimento das obrigas que este dereito garante. En consecuencia, VIPUGAL non poderá exercer este dereito unha vez que o primeiro ou sucesivos adquirentes acrediten a obtención da cualificación definitiva de VPA. Os gastos e tributos que ocasione a cancelación deste dereito serán por conta do solicitante.

10.2.- Obrigas adicionais dos superficiarios

Ademais das obrigas establecidas con carácter xeral no epígrafe 10.1. (Obrigas xerais dos adxudicatarios), os adxudicatarios dun dereito de superficie asumirán as seguintes obrigas, que recolleranse tamén na escritura pública de constitución:

- Destinar as parcelas adxudicadas en réxime de dereito de superficie á construción de VPA para alugueiro, nas modalidades de réxime especial, xeral ou concertado, polo que o adxudicatario deberá solicitar na área provincial correspondente do IGVS o visado dos contratos de arrendamento. En todo caso, os custos asociados á súa posterior explotación, conservación e mantemento, serán integramente sufragados polo adxudicatario.

- Permitir que o iGVS ou VIPUGAL supervise o proceso de asignación das vivendas e, para iso, requirirá en calquera momento a documentación pertinente do adxudicatario ou da persoa arrendataria. A tales efectos, o adxudicatario deberá incluír nos contratos de arrendamento unha cláusula pola que o arrendatario se comprometa a colaborar co IGVS ou VIPUGAL no marco das inspeccións dirixidas a comprobar o efectivo cumprimento dos requisitos esixidos para o goce das vivendas.
- Respetar os prezos máximos de alugueiro das vivendas, garaxes e anexos sinalados na cualificación. O promotor só poderá destinar as vivendas ás 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 deberá facer constar expresamente as cláusulas obrigatorias e as limitacións correspondentes ás vivendas de protección autonómica e, como xa se indicou, presentalos ao IGVS, para o seu visado.
- Aboar o canon anual ofertado, na súa parte proporcional, por períodos mensuais, mediante transferencia na conta VIPUGAL, IBAN ES6920800388243040004231
- Conservar, xestionar e explotar, ao seu risco e ventura, a totalidade do edificio que constrúa (vivendas, aparcamentos, rochos, zonas comúns, ...) durante toda a vixencia do dereito de superficie. A estes efectos:
 - Formalizará, a súa costa, o oportuno seguro de todo risco por danos materiais e responsabilidade civil entrementes se executen as obras e, posteriormente, durante toda a vida do dereito de superficie, polo valor da totalidade das obras, construcións e instalacións. O dito seguro cubrirá para a totalidade do edificio os danos ocasionados, entre outros, por incendios, inundacións, vento, explosións, accidentes ou vandalismo e responderá tamén de todos os danos e perdas directos e indirectos que se causen a terceiros como consecuencia das actuacións da persoa superficiaria. A fin de verificar este extremo, queda obrigada a presentar anualmente a VIPUGAL a acreditación de que mantén en vigor o correspondente contrato de seguro.
 - Realizará as tarefas precisas de conservación, reparación e mantemento preventivo e correctivo da edificación durante o período de vixencia do dereito de superficie e, en particular, acometerá as reparacións necesarias para conservar, acondicionar e adecuar as vivendas as condicións de habitabilidade para servir ao uso de arrendamento.
- Indicar de forma expresa nos contratos de arrendamento que formalice o adxudicatario, a titularidade de VIPUGAL sobre o solo no que se localiza a vivenda arrendada, tendo o arrendador un dereito de superficie por un prazo de setenta e cinco anos e, en consecuencia, co deber de cumprir coas obrigas establecidas por VIPUGAL e, en particular, as que se refire á limitación do prezo da renda e aos requisitos dos arrendatarios.
- No caso de que o adxudicatario do dereito de superficie sexa unha cooperativa deberá:
 - Alugar as vivendas aos socios cooperativistas para destinalas a domicilio habitual e permanente ou, no suposto de non haber tantas persoas socias como vivendas, ás 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. No contrato de arrendamento transcribíranse todas as obrigas que asume a cooperativa ante o titular do solo en relación co dereito de superficie e as obrigas recíprocas que se establecen entre cooperativa adxudicataria e cooperativistas. O contrato terá como prazo máximo o que resta para finalizar o dereito de superficie constituído a favor da cooperativa superficiaria.

- Permanecer en activo ata a finalización do dereito de superficie ou a extinción do réxime de protección no caso de VPA en réxime de alugueiro.

10.3.- Consecuencias do incumprimento das obrigas

No suposto de que o adxudicatario ou o posterior adquirente das parcelas incumpra algunha das obrigas recollidas nos epígrafes 10.1. (obrigas xerais dos adxudicatarios) e 10.2. (obrigas adicionais dos superficiarios), VIPUGAL poderá, de conformidade co disposto no artigo 1124 do Código Civil, ben esixirlle o cumprimento da dita obriga ou ben a súa resolución, nos termos do citado artigo.

11.- DEREITO DE SUPERFICIE

A constitución dos dereitos de superficie comprende a cesión de rasantes, voos e subsolos das parcelas que se licitan, con destino á construción de VPA para o seu alugamento por renda limitada nas condicións establecidas neste prego.

11.1.- Prazo de vixencia

O prazo de duración do dereito de superficie será de setenta e cinco anos, a contar dende a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

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

11.2.- Cálculo do canon

O primeiro ano o canon será do 0,10% do prezo ofertado polo adxudicatario.

O canon pagarase mensualmente, a razón dunha doceava parte do importe anual. O pagamento deberá realizarse durante os cinco primeiros días de cada mes mediante transferencia á conta bancaria de VIPUGAL, IBAN ES6920800388243040004231

O canon incrementarase anualmente, unha vez transcorrido un ano dende a data de formalización da escritura pública de constitución do dereito de superficie, mediante a aplicación do último Índice de Precios ao Consumo (en diante, IPC), publicado na páxina web do Instituto Nacional de Estatística, ou concepto que o substitúa. Nas sucesivas actualizacións do prezo aplicaranse o IPC anual ou concepto que o substitúa de xeito acumulativo, repercutindo o último índice sobre o prezo anterior actualizado na forma antes indicada. No caso de que en algún período de actualización resultase un tipo de índice negativo non será obxecto de actualización, manténdose o mesmo canon anual ata o período seguinte.

11.3.- Consecuencias da falta de pagamento do canon

A falta de pago do canon devengará a favor de VIPUGAL, sen necesidade de requirimento por parte deste, o xuro legal de mora incrementado en dous puntos.

A falta de pago do canon durante tres mensualidades consecutivas facultará a VIPUGAL para resolver o dereito de superficie constituído. Unha vez resolto o dereito de superficie por esta causa, e sen prexuízo da posible reclamación ao superficiario do resto de danos e prexuízos causados, reverterá a favor de VIPUGAL a totalidade do edificado ata ese momento, sen dereito do superficiario a indemnización ningunha.

11.4.- Extinción 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 a favor de VIPUGAL, libres de cargas e sen ningún tipo de indemnización, quedando resoltos os dereitos reais ou persoais e gravames que puidesen ser constituídos coa autorización de VIPUGAL, sen necesidade de requirimento ou doutra condición.

As citadas edificacións entregaranse a VIPUGAL 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.

A reversión dos edificios e instalacións comprende exclusivamente as obras executadas e, de ningunha forma, nin por ningún concepto, pode considerarse como sucesión de empresa. En consecuencia, VIPUGAL non responderá das obrigas nin adquirirá dereitos fronte a terceiros que poidan corresponder á persoa superficiaria.

11.5.- Transmisión do dereito de superficie

O superficiario poderá transmitir a terceiros os dereitos de superficie constituídos sobre a totalidade das parcelas que lle fora adxudicado.

O novo superficiario subrogarase en todas as obrigas e dereitos conforme o establecido neste prego. Esta norma será de aplicación para os futuros adquirentes durante toda a vixencia do dereito de superficie. O superficiario está obrigado a inscribir no Rexistro da Propiedade a transmisión do dereito de superficie.

ANEXO A: Relación e características das parcelas ofertados

ACTUACION VPA	PROVINCIA	Parcelas	nº vvdas	Prezo M ² de Venda Solar RE	Prezo M ² de Venda Solar RX	Prezo M ² de Venda Solar RC
O BERTON	A CORUÑA	6	24	48.000 €	96.000 €	240.000 €
O BERTON	A CORUÑA	7	24	48.000 €	96.000 €	240.000 €

ANEXO B: Solicitud de participación

D./Dna. _____ con DNI-Pasaporte núm. _____, actuando en nome propio / nome e representación de _____, con NIF _____, con domicilio en _____, enderezo de correo electrónico _____ e teléfono de contacto _____,

SOLICITA PARTICIPAR NO CONCURSO:

Parcela solicitada	Réxime e modalidade, segundo as establecidas no apartado 8.1.	Forma de adxudicación, segundo as establecidas no apartado 8.1.

En _____, a ____ de _____ de ____

Asinado_____

ANEXO C: Declaración responsable

D./Dna. _____ con DNI-Pasaporte núm. _____, actuando en nome propio / nome e representación de _____, con NIF _____, con domicilio en _____, enderezo de correo electrónico _____ e teléfono de contacto _____,

Como licitador ao concurso público para a adxudicación, en compravenda ou dereito de superficie, de parcelas de solo residencial propiedade de VIPUGAL no Plan Parcial de O Bertón (Ferrol), con destino á construción de vivenda protexida, coñecendo e aceptando as condicións, requisitos e obrigas do Prego que rexe o dito concurso,

DECLARA:

Que nin o licitador nin os seus administradores e/ou representantes solicitaron ou están declarados en concurso, foron declarados insolventes en calquera procedemento, están suxeitos a intervención xudicial ou foron inhabilitados conforme ao Real Decreto Lexislativo 1/2020, de 5 de maio, polo que se aproba o texto refundido da Lei Concursal.

Que no momento da presentación da documentación o licitador non ten pendentes obrigas económicas coa Comunidade Autónoma de Galicia.

En _____, a ____ de _____ de ____
Asinado_____

ANEXO D: Compromiso constitución UTE

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

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

manifestan o seguinte:

1. A súa vontade de constituír unha unión temporal de empresas (UTE) comprometéndose, no caso de resultar adxudicatarios do concurso público para a adxudicación, en compravenda ou dereito de superficie, de parcelas de solo residencial propiedade de VIPUGAL Plan Parcial de O Bertón (Ferrol) con destino á construción de vivenda protexida, , a formalizar a constitución da dita UTE en escritura pública.

2. Que a participación que cada empresa ostentará na UTE será a seguinte (expresada en porcentaxe):

3. Que, aos efectos mencionados, designan como representante único da UTE a D./Dña. _____, con DNI número _____.

4. Que, igualmente, designan como domicilio único e válido para as notificacións o seguinte: _____ e como enderezo de correo electrónico o seguinte: _____.

En _____, a ____ de _____ de ____

Sinatura dos representantes legais de tódolos integrantes da UTE

Asinado_____

Asinado_____

ANEXO E: Oferta económica

D./Dna. _____ con DNI-Pasaporte núm. _____, actuando en nome propio / nome e representación de _____, con NIF _____, con domicilio en _____, enderezo de correo electrónico _____ e teléfono de contacto _____,

OFERTA ECONÓMICA

Parcela solicitada	Importe ofertado sen IVE

En _____, a ____ de _____ de ____

Asinado_____

Dilixencia: Para facer constar que as presentes bases de alleamento foron aprobadas polo Consello de Administración de Sociedade de Vivenda Pública de Galicia, S.A. (VIPUGAL). na súa sesión de 27 de marzo de 2025, e publicadas na páxina web da sociedade en data 10 de abril de 2025.

En Santiago, na data que figura na firma dixital

O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González