

PLEC DE BASES DEL CONCURS PÚBLIC PER A LA CONSTITUCIÓ ONEROSA D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE ELS BÉNS DE TITULARITAT DE L'INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE DESCRITS PER DESTINAR-LOS A LA PROMOCIÓ, LA CONSTRUCCIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA PER PART DE COOPERATIVES D'HABITATGES EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS (COHABITA)

1. Objecte, règim jurídic i condicions contractuals

1.1 Objecte del concurs públic

L'objecte d'aquest concurs públic és la constitució onerosa d'un dret de superfície per a un termini de 75 anys sobre cadascun dels béns de titularitat de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) que s'especifiquen a l'annex I a favor de cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús sense afany de lucre, per destinar-los a la promoció, la construcció i la gestió d'habitatges acollits a la qualificació d'habitatges protegits i amb espais col·laboratius, i executats d'acord amb els projectes per construir les obres noves residencials definides a les fitxes corresponents a cada solar i descrites en l'annex II.

Els béns de titularitat de l'IBAVI que són objecte de la constitució del dret de superfície, així com la descripció, la qualificació i les característiques d'aquests es troben a l'annex I. Les especificacions dels projectes d'obra nova per executar a cada parcel·la es troben a l'annex II.

Per tant, l'objecte d'aquest concurs públic comprèn les prestacions principals següents:

- a) La constitució d'un dret de superfície a favor de les cooperatives adjudicatàries per a un període de 75 anys, que pot ser objecte d'una o successives pròrrogues fins a un màxim de 99 anys, amb el contingut i les característiques que es preveuen en aquest Plec.
- b) La promoció per part de la cooperativa adjudicatària, d'acord amb el projecte adscrit al mateix solar, descrit a l'annex II, un cop que sigui aprovat en el tràmit de llicència, d'un edifici d'habitatges sobre el bé especificat a l'annex I acollit a la qualificació d'habitatges protegits.
- c) La conservació, la gestió i l'explotació per part de la cooperativa adjudicatària de l'edifici d'habitatges, durant la vigència del dret de superfície, d'acord amb aquest Plec.
- d) L'activitat de la cooperativa adjudicatària, en qualitat de titular del dret de

superfície, ha de consistir necessàriament a cedir l'ús dels habitatges a les persones sòcies per destinar-los al seu domicili habitual i permanent i al de les persones amb qui convisquin de manera efectiva i permanent, d'acord amb el títol de constitució del dret, com a cessió de la possessió i del dret d'utilització de l'habitatge, que és inherent a l'obtenció de la condició de persona sòcia i està estrictament lligat al vincle societari nascut entre la cooperativa i la persona sòcia.

- e) La reversió de l'edifici al titular del sòl quan acabi la vigència del contracte de constitució del dret de superfície.
- f) Per tal de diversificar el nombre de cooperatives d'habitatges que participen en la licitació, d'augmentar l'eficàcia d'aquesta licitació i d'afavorir la participació i el desenvolupament del major nombre de propostes presentades per cada cooperativa, aquestes poden licitar a un màxim de tres solars, amb els projectes d'obres corresponents, dels cinc que figuren a l'annex I.

3

1.2 Naturalesa del contracte

Es tracta de la constitució a favor d'una tercera persona d'un dret de superfície que quedarà constituït mitjançant escriptura pública i la corresponent inscripció en el Registre de la Propietat.

En aquest sentit, s'ha de signar un document amb les condicions reguladores de la constitució del dret de superfície a favor de la cooperativa. En aquest document, s'hi han de fer constar, entre d'altres, els aspectes següents: termini i cànon; obligacions i drets de la superficiària (adquirent) i de la titular del sòl; règim d'execució de les obres; destinació dels habitatges; conservació i manteniment de l'immoble; condicions resolutòries, i extinció i reversió del dret de superfície.

L'escriptura pública serà el títol de constitució del dret de superfície descrit a la base primera i tindrà naturalesa privada.

La jurisdicció civil de Palma és la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts respecte als efectes i l'extinció del contracte. Això no obstant, s'han de considerar actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació del contracte i l'adjudicació, i, en conseqüència, poden ser impugnats

davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu d'acord amb la seva normativa reguladora.

1.3 Ajustament i revisió del contracte

L'escriptura pública de constitució haurà de preveure que les condicions que regulin el dret de superfície es podran revisar i/o ajustar, per acord mutu de les parts, davant una eventual modificació de les circumstàncies i per tal d'incloure-hi les condicions que siguin necessàries per desplegar els efectes que en són propis, sense modificar-ne el sentit ni les obligacions previstes per les parts contractants. Quan pertoqui, les modificacions resultants s'han de formalitzar en escriptura pública i, si escau, s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat.

1.4 Procediment d'adjudicació

Conforme al que es disposa a l'apartat 1 de l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, aquest contracte queda exclòs de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei. Això no obstant, per tal de garantir la màxima transparència i adequació en el procediment d'adjudicació, s'adopten voluntàriament els criteris de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, relatius a la justificació de la solvència tècnica i de la solvència econòmica i financera i als supòsits de prohibició de contractar de les entitats licitadores, així com la creació d'un comitè d'experts per resoldre els criteris d'adjudicació, en atenció a la preponderància de criteris de selecció corresponents a un judici de valor.

D'acord amb el previst a l'article 72 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears, la constitució de drets de superfície sobre sòl de titularitat pública s'identifica com a instrument d'interès especial per promoure habitatges amb protecció oficial i, de conformitat amb la disposició addicional novena de la mateixa llei, la seva constitució a favor de cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús legalment constituïdes i inscrites, destinades a garantir l'habitatge habitual de les seves persones sòcies, només es podrà concedir mitjançant concurs públic reservat a aquest tipus de cooperatives. En aquest sentit, es garanteix el principi d'igualtat, publicitat, transparència, eficàcia, eficiència i concurrència en el procediment d'accés a l'habitatge protegit mitjançant la celebració del present concurs públic, en el que poden participar totes les persones inscrites al registre públic de demandants d'habitatges protegits de les Illes Balears que compleixin els requisits prevists a la

base 4 d'aquest Plec, com a persones sòcies integrants de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús que presentin les seves corresponents ofertes de licitació.

El document constitutiu del dret de superfície ha de fixar la destinació final del bé, el termini per fer-la efectiva, la durada màxima de la concessió i el cànon anual que s'ha de satisfer. La superficiària s'ha d'obligar en els mateixos termes, i també s'ha d'obligar a no transmetre el dret per actes entre vius si no es destina a aquesta finalitat i l'IBAVI no l'autoritza, la qual cosa s'ha de garantir mitjançant condició resolutòria.

El dret de superfície queda condicionat resolutoriament a un termini i a una destinació. El bé reverteix a l'IBAVI, com a titular del sòl, en cas de produir-se la condició resolutòria i en acabar el termini.

Les condicions anteriors s'han de fer constar en el Registre de la Propietat.

5

L'article 106 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de la Illes Balears, habilita que les administracions públiques i altres entitats públiques puguin constituir drets de superfície sobre béns de la seva propietat i subjectar-ne l'aprofitament residencial als beneficis de la legislació d'habitatges de protecció pública fent una remissió del seu règim jurídic a allò que estableixi la legislació estatal i autonòmica. Atès que no hi ha una regulació específica pel que fa al patrimoni de titularitat de l'IBAVI, s'ha d'aplicar la normativa estatal continguda en els articles 53 i 54 de la Llei 7/2015, de 30 d'octubre, del sòl i de rehabilitació urbana, i allò que preveu la legislació hipotecària.

La disposició addicional segona de la Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears, estableix la qualificació i els requisits que han de complir les cooperatives per ser considerades entitats sense afany de lucre i, per tant, per ser licitadores i adjudicatàries del dret de superfície d'aquest concurs com a cooperatives d'habitatges en cessió d'ús i sense afany de lucre.

1.5 Normativa aplicable

Aquest concurs es regeix per la normativa següent:

- Aquest Plec de bases.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les administracions públiques.
- Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 de abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de la Illes Balears.
- Llei 7/2015, de 30 d'octubre, del sòl i de rehabilitació urbana.
- Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques.
- Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears.
- Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.
- Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels estatuts de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Codi civil i la resta de normes de dret civil reguladores del dret de superfície, en particular, la Llei hipotecària i el Reglament hipotecari.
- Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021.
- Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, pel que fa a tot allò que no s'oposi a les disposicions d'igual o superior rang dels successius plans estatals d'habitatge i la seva normativa de desenvolupament.
- La resta de normes de dret administratiu amb caràcter supletori i, si escau, les normes de dret privat.

1.6 Termini de vigència del dret de superfície

El termini de vigència del dret de superfície constituït a favor de la cooperativa és de 75 anys. Tot i així, la cooperativa superficiària, mitjançant preavís amb un any d'antelació a la data de venciment del dret, pot sol·licitar al titular del sòl una o successives pròrrogues fins a un màxim en el còmput total de 24 anys més, sense més cost que el que derivi de les despeses de formalització de la pròrroga en escriptura pública, sempre que els habitatges i els seus elements comuns estiguin en un correcte estat de conservació i de manteniment. En qualsevol cas, la concessió d'una o més

pròrrogues és una potestat de l'IBAVI que, com a titular del sòl, en podrà fixar les condicions i els requisits que estimi oportú.

1.7 Condicions específiques de l'edifici i dels habitatges

- a) Ha de complir les condicions previstes en el planejament aprovat i la legislació urbanística vigent.
- b) Ha de tenir la certificació energètica A.
- c) Ha de disposar d'un pla col·laboratiu per usar les instal·lacions comunes.
- d) L'execució s'ha d'ajustar al projecte d'obres que estigui adscrit a cada solar segons l'annex II. La cooperativa adjudicatària pot modificar el projecte pel que fa a la previsió d'espais i d'instal·lacions col·laboratius per a hort i/o jardí urbà, bugaderia i planxa, sala polivalent, menjador, sales de reunions o espais de treball o d'altres prevists en el seu pla col·laboratiu. Aquesta modificació en cap cas suposarà la reducció del nombre d'habitatges previst al projecte inicial. La superfície modificada per a la incorporació d'espais col·laboratius no pot superar el 10% de les superfícies útils d'habitatge, sense que computin a aquest efecte la coberta o els espais exteriors de l'edifici ni els espais col·laboratius prevists al projecte descrit a l'annex II.
- e) L'IBAVI en qualitat de titular del sòl assumirà el cost i la tramitació del projecte arquitectònic executiu i la seva modificació, la corresponent llicència d'obres i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres; garantint l'obtenció de la certificació energètica A, l'adaptació del projecte a la normativa vigent en el moment de sol·licitar la llicència, el compliment de les condicions tècniques descrites a l'annex II, que serviran per definir els criteris tècnics davant l'esmena d'eventuals incoherències amb el projecte, i, si escau, la incorporació al projecte de les modificacions i les millores de les condicions tècniques oferides per la cooperativa adjudicatària a la oferta de licitació.

7

2. La proposta

2.1 La rendibilitat social dels béns

D'acord amb l'article 6 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, són béns i drets de domini privat o patrimonials els que

són de titularitat de les administracions públiques i no tenen el caràcter de demaniales. De conformitat amb l'article 8 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, la gestió i l'administració que faci l'IBAVI d'aquests béns s'ha d'ajustar als principis següents:

- a) Eficiència i economia en la gestió.
- b) Eficàcia i rendibilitat en l'explotació.
- c) Publicitat, concurrència i objectivitat en l'adquisició, l'alienació i l'explotació.
- d) Identificació i control per mitjà d'inventaris o de registres adequats.
- e) Col·laboració i coordinació entre administracions per optimitzar-ne l'ús i el rendiment.

La constitució per part de les administracions públiques del dret de superfície sobre béns de la seva titularitat a favor de cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús només es pot concedir mitjançant un concurs públic reservat a aquest tipus de cooperatives, tal com ho preveu la disposició addicional novena de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

8

2.2 Proposta arquitectònica, social, econòmica i ambiental de l'edifici d'habitatges

Les licitadores interessades han de presentar la documentació següent:

- El pla econòmic i financer corresponent a la promoció i la construcció dels habitatges en règim de cessió d'ús, així com als serveis i les instal·lacions de caràcter col·laboratiu. (Obligatori)
- Estatuts de la cooperativa o de la cooperativa en constitució. (Obligatori)
- Memòria explicativa de les línies bàsiques, els objectius i el funcionament de la cooperativa i el pla col·laboratiu per usar les instal·lacions comunes existents, que ha de concordar amb el que preveuen els seus estatuts. (Obligatori)
- Memòria explicativa de la proposta de modificació del projecte arquitectònic descrit a l'annex II per a la creació d'espais col·lectius per dur a terme activitats col·laboratives. (Voluntari)
- Memòria explicativa de la proposta de modificació del projecte arquitectònic per implantar criteris mediambientals a fi de reduir el consum energètic i/o la petjada ecològica de l'edifici. (Voluntari)

2.3 Criteris d'inversió

La inversió de la cooperativa ha d'incloure el cost total de la promoció i la construcció dels habitatges, la direcció d'obres, la coordinació de la seguretat i la salut, les assegurances inherents a l'execució i, en general, totes les autoritzacions i despeses necessàries per a l'obtenció del certificat final d'obra i de la qualificació definitiva d'habitatge protegit. Les promocions necessàriament han de disposar de la qualificació energètica A i d'un pla col·laboratiu per usar les instal·lacions comunes.

La contractació de l'obra l'ha de concedir la cooperativa adjudicatària a una constructora de solvència acreditada i amb experiència sota el règim jurídic de contracte d'obra a preu alçat i tancat i claus en mà.

L'IBAVI assumeix el cost i la tramitació del projecte arquitectònic executiu, la seva modificació, la corresponent llicència d'obres i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, en els termes prevists a l'apartat e) de la base 1.7 d'aquest Plec.

Els serveis tècnics de l'IBAVI han de supervisar l'execució de l'obra. A aquest fi, realitzaran tasques de gestió no decisiva de la promoció per fer un seguiment dels acords de contractació dels òrgans de la cooperativa i de tots els actes necessaris per al bon fi de l'obra i la promoció. A tall il·lustratiu, i entre d'altres que siguin necessàries, es contemplen les tasques següents:

- a) Faran un seguiment del treball de la direcció d'obres; podran assistir a les visites d'obra si cal, i tindran accés a tota la documentació de l'obra, ja sigui de la direcció facultativa, de la constructora o d'altres empreses i serveis externs que participin en la promoció, i al llibre d'ordres.
- b) Supervisaran les certificacions d'obres que ha de pagar l'entitat que doni finançament a la promoció i podran accedir a la documentació necessària.
- c) Supervisaran la comptabilitat de la promoció a fi de comprovar l'estat dels ingressos i les despeses, de les aportacions de les persones sòcies i del compliment del pressupost.
- d) Realitzaran un seguiment tècnic i podran, amb la deguda autorització, tramitar a nom de la cooperativa adjudicatària l'obtenció de les llicències i autoritzacions pertinents.

3. Terminis per a la construcció

L'IBAVI disposarà de 3 mesos per coordinar la modificació del projecte i obtenir el projecte executiu definitiu d'acord amb les condicions tècniques descrites a la base 1.7 d'aquest Plec, a comptar des de la formalització de la contractació de l'equip tècnic arquitectònic que hagi de realitzar l'encàrrec.

Posteriorment, el termini per començar i acabar les obres serà el que fixi la mateixa llicència d'obres. En qualsevol cas, el termini per obtenir el certificat de final d'obra es fixa en un màxim de 4 anys a comptar des de la concessió de la llicència d'obres. Aquest termini de 4 anys s'ha de fer constar com a condició resolutòria en el document públic de constitució del dret de superfície. Si la cooperativa adquirent (superfícieària) incompleix el termini de 4 anys fixat per destinar el bé a la finalitat establerta (construcció dels habitatges), l'IBAVI pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de constitució del dret de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos, tenint en compte les indemnitzacions o les penalitzacions que, si escau, l'IBAVI estableixi en el document públic de constitució.

10

4. Cessió d'ús per a domicili habitual i permanent

- a) La cooperativa d'habitatges és la titular del dret de superfície constituït per a un termini de 75 anys, més una o successives pròrrogues, si s'escau, fins a un màxim de 24 anys més, i ha de cedir als cooperativistes, que necessàriament han de ser persones físiques, l'ús dels habitatges per destinar-los a domicili habitual i permanent.
- b) Per accedir com a persona sòcia usuària a la cooperativa, s'ha d'abonar l'import que estableixin els òrgans de govern de la cooperativa com a aportació obligatòria al capital i, si escau, la quantitat inicial per finançar l'immoble, així com assumir el compromís de satisfer les obligacions periòdiques que es fixin en funció dels costos de la promoció, el manteniment i altres obligacions inherents a l'immoble. En qualsevol cas, a l'hora de presentar la proposta de licitació, les persones integrants de la cooperativa o de la cooperativa en constitució licitadora han d'acreditar:

- Justificant d'inscripció com a demandant d'habitatge en règim de lloguer o, si hi ha una disposició específica, en règim de cessió d'ús en el Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits de les Illes Balears.
- No superar el límit màxim d'ingressos corresponent a 6 vegades l'IPREM per al conjunt de totes les persones que constitueixin la unitat efectiva de convivència i a 6,5 vegades l'IPREM en el cas de famílies nombroses o de persones amb alguna de les discapacitats següents: paràlisi cerebral, malaltia mental, discapacitat intel·lectual o del desenvolupament, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33%, o discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65%.

Els llindars d'ingressos assenyalats han de constituir, en qualsevol cas, el límit màxim d'ingressos per accedir a cadascun dels habitatges protegits en règim de cessió d'ús resultants d'aquest concurs públic, sense perjudici que sigui d'aplicació a l'habitatge protegit en règim de cessió d'ús una legislació específica d'àmbit estatal o autonòmic que resulti més restrictiva que, en aquest cas, serà d'aplicació preferent.

Per determinar els ingressos de la persona o la unitat efectiva de convivència interessades, cal atènyer-se als imports de la base imposable general i de l'estalvi, regulades en els articles 48 i 49 respectivament, de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques, corresponents a les dades fiscals més recents disponibles. La quantia resultant es convertirà en nombre de vegades l'IPREM anual, considerat a 14 pagues, en vigor en el període en el qual s'identifiquin els ingressos avaluats.

- Acreditar la nacionalitat espanyola amb DNI o NIF; en el cas de persones estrangeres, acreditar la residència legal a Espanya amb el NIE i el certificat històric d'empadronament.
- Certificat del Registre de la Propietat Central, i una declaració responsable de no ser titulars del domini ple, de l'usdefruit o d'un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge i/o un altre tipus de propietat que compleixi els requisits d'habitabilitat. Aquest requisit s'ha de mantenir durant tot el termini d'ús i gaudi de l'habitatge cooperatiu sense que es pugui adquirir per negoci entre vius cap títol que atorgui el domini ple, l'usdefruit o un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge. L'incompliment d'aquest requisit haurà de figurar als estatuts de la cooperativa com a causa d'extinció del contracte de cessió d'ús.

Es considera que el titular no en té la disposició si acredita la no disponibilitat de l'habitatge a causa d'una separació o d'un divorci o per qualsevol altre motiu aliè a la seva voluntat o bé si l'habitatge resulta inaccessible per raó de discapacitat al titular o a algun membre de la unitat efectiva de convivència.

- c) El dret d'ús de les persones sòcies es fixa per a un termini màxim de 75 anys, més una o successives pròrrogues, si s'escau, fins un màxim de 24 anys més, a comptar des de l'atorgament de l'escriptura de constitució del dret de superfície, en la qual s'han de transcriure totes les obligacions que assumeix la superficiària en relació amb el dret de superfície.
- d) El dret d'ús se cedeix mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa que és inherent i indissociable a l'activitat cooperativitzada i, per tant, no es pot formalitzar amb cap persona que no gaudeixi prèviament del títol de persona sòcia. En qualsevol cas, a la data d'accés la persona sòcia i, en el seu cas, la seva unitat efectiva de convivència han de complir els requisits assenyalats a l'apartat *b)* d'aquesta base. En el contracte de cessió d'ús, s'hi han de transcriure totes les obligacions que assumeix la cooperativa davant el titular del sòl en relació amb el dret de superfície i les obligacions recíproques que s'estableixen entre la cooperativa i el cooperativista, d'acord amb el que disposa la Llei de cooperatives de les Illes Balears. En el contracte s'hi ha de mantenir com a termini màxim del dret d'ús el que resti perquè acabi el dret de superfície constituït a favor de la superficiària.

12

L'eficàcia del contracte de cessió d'ús i, en especial, l'obligació de lliurament de la possessió i les claus a la persona sòcia queden suspeses condicionalment i de forma expressa a l'obtenció del preceptiu visat de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, o de l'organisme que la substitueixi. Una vegada verificat el compliment de tots els requisits d'accés a l'habitatge protegit en cessió d'ús, tindrà lloc l'acte de lliurament de la possessió i les claus a la persona sòcia. El contracte de cessió d'ús, si escau, s'haurà d'inscriure al Registre Públic d'Habitatges Protegits de les Illes Balears, d'acord amb el que preveu l'article 71 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears i el que disposi la corresponent normativa de desenvolupament.

- e) Les persones sòcies, tant les inicials com les posteriors en cas de transmissió entre vius del títol de persona sòcia —per renúncia del dret d'ús, divorci, separació, nul·litat del matrimoni o ruptura de la parella de fet, etc.— o en cas de transmissió per causa de mort, han de complir els requisits d'accés establerts a l'apartat b) d'aquesta base, el règim previst en els seus estatuts, el que estableix la Llei 1/2003, de cooperatives de les Illes Balears i la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. En tot cas les persones sòcies adjudicatàries han de viure a l'habitatge com a domicili habitual i permanent.
- f) Les transmissions del títol de persona sòcia, tant entre vius com per causa de mort, a favor d'ascendents, descendents i les decretades judicialment per separació, divorci o dissolució de la parella de fet no estan sotmeses a les limitacions derivades de l'ordre d'accés i d'adquisició dels sol·licitants d'admissió, d'acord amb el que es preveu en l'article 119.6 de la Llei 1/2003, de 20 de març de cooperatives de les Illes Balears. En tot cas els adquirents hauran de complir els requisits d'accés prevists en l'apartat b) d'aquesta base.

13

A la resta de transmissions entre vius del títol de persona sòcia, s'ha de seguir sempre l'ordre d'antiguitat de la llista de sol·licitants d'admissió, i s'ha d'oferir als sol·licitants el dret d'adquisició de la condició de persona sòcia d'acord amb el que estableix la Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears, i la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. Per tal de garantir la transparència i la funcionalitat del règim de transmissió, la cooperativa ha de mantenir la llista de sol·licitants d'admissió sempre actualitzada; ha de comunicar a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, o l'organisme que el substitueixi, de forma que permeti tenir constància fefaent de la data, la recepció i el contingut, les modificacions que s'hi produeixin en un termini màxim de 30 dies a comptar des de la incorporació o la baixa dels nous sol·licitants d'admissió.

- g) Els estatuts de la cooperativa han de preveure en tots els casos, inclosa la transmissió del títol de persona sòcia, que el preu màxim de rescabament a la persona sòcia usuària de l'habitatge que es dona de baixa ha de ser el que correspon a l'aportació obligatòria al capital i, si escau, a la quantitat inicial entregada per finançar l'immoble, tant si s'ha aportat al capital social com si no, revaloritzades segons l'IPC.

h) D'acord amb el que preveu la base 13, s'ha d'establir com a condició resolutòria en l'escriptura de constitució del dret de superfície la vulneració de les previsions següents:

- La transmissió per part de la cooperativa del dret de superfície sense comptar amb la manifestació prèvia i expressa del consentiment de l'IBAVI.
- La no destinació d'un o d'uns quants dels habitatges a la funció i l'ús de domicili habitual i permanent.

L'IBAVI, com a propietari del sòl, pot optar per exigir el compliment de les obligacions o per resoldre el dret de superfície en execució de la condició resolutòria amb el rescabament dels danys i l'abonament dels interessos en ambdós casos, tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'IBAVI estableixi en el document públic de constitució. L'extinció del dret de superfície també implica, de forma automàtica, l'extinció de tota classe de drets reals o personals constituïts per la superficiària, encara que hagin estat autoritzats pel titular del sòl.

Això no obstant, en cas que s'exerceixi la condició resolutòria per incompliment de la funció i l'ús de l'habitatge com a domicili habitual i permanent, l'IBAVI, que serà titular dominical ple de la finca en haver resolt el dret de superfície, tindrà la potestat de decidir l'ús al qual es destinarà la finca. L'IBAVI pot decidir que mantinguin l'ús de l'habitatge, mitjançant qualsevol títol admès en dret, les persones o unitats efectives de convivència que, segons resolució administrativa ferma, s'acrediti que han complit les condicions d'ús i de destinació de l'habitatge protegit, d'acord amb els requisits prevists en aquest Plec i a la legislació estatal o autonòmica que hi sigui d'aplicació.

5. Règim econòmic i financer

5.1 Finançament

5.1.1 L'IBAVI assumeix el cost i la tramitació del projecte arquitectònic executiu, la seva modificació, la corresponent llicència d'obres i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, en els termes prevists a l'apartat e) de la base 1.7 d'aquest Plec.

5.1.2 La promoció, la construcció i la conservació i manteniment de l'edifici d'habitatges s'han de dur a terme exclusivament a risc i ventura de la titular del dret de superfície, que ha d'assumir-ne els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol tipus que se'n derivi.

5.1.3 Els cooperativistes han de respondre davant la cooperativa i han de constituir el fons de reserva obligatoris, d'acord amb el que disposa la Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears, així com el dipòsit especial constituït per cinc quotes mensuals a què fa referència l'apartat 5.1.5.

5.1.4 La titular del dret de superfície, amb l'autorització prèvia i expressa de l'IBAVI com a titular del sòl, pot sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície. En qualsevol cas, la hipoteca ha de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de la cooperativa superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície i el lliurament corresponent de l'edifici al titular del sòl.

L'IBAVI consent que les condicions resolutòries establertes en aquest Plec de bases es posposin en rang a la hipoteca que es constitueixi sobre els edificis que construïran les superficiàries i accepta que la garantia hipotecària que es constitueixi per finançar la construcció dels habitatges s'inscriu en el Registre de la Propietat corresponent, amb rang preferent a qualsevol altre dret, càrrega o gravamen que es pugui constituir sobre la finca, l'edifici o les entitats en compliment de la finalitat d'aquest dret de superfície.

En qualsevol cas, l'import, el termini, les finques afectades i la resta de condicions de la hipoteca que les superficiàries tinguin interès a constituir en compliment de les previsions d'aquesta condició han de ser autoritzats per l'IBAVI mitjançant un decret de la seva presidència o una resolució de la gerència. A aquest efecte, les superficiàries han de presentar les seves sol·licituds concretes d'hipoteca directament davant l'IBAVI, i han de desglossar i justificar el detall econòmic del préstec que es pretén.

5.1.5 La cooperativa ha de constituir i mantenir durant tot el termini del préstec amb garantia hipotecària sobre el dret de superfície un dipòsit especial destinat exclusivament a satisfer els possibles impagaments de les quotes hipotecàries, el qual ha d'estar dotat amb una suma equivalent a cinc quotes del préstec hipotecari corresponents a tots els habitatges.

5.1.6 La resta de condicions específiques que tinguin a veure amb la constitució de la hipoteca sobre el dret de superfície han de quedar establertes amb el detall corresponent en el document de constitució de la hipoteca.

5.2 Cànon

El cànon anual que ha de satisfer la cooperativa superficiària per la titularitat del dret de superfície inclou el valor del sòl, el cost del projecte executiu i la seva modificació, l'obtenció de la corresponent llicència d'obres i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, serà exigible des de l'obtenció del certificat de final d'obra i es fixa en:

- L'import d'un euro (1,00 €/any) durant el termini d'amortització del préstec hipotecari per a cada un dels projectes, ja adscrits al solar corresponent, descrits a l'annex II.
- L'import que resulti d'aplicar un coeficient corrector anual mínim de +0,5% als imports següents, en funció de la inversió total prevista per l'IBAVI en la promoció corresponent, una vegada amortitzat el préstec i durant el termini restant fins a l'acabament del dret de superfície:

16

Son Servera: vint-i-quatre mil vuitanta-dos euros i noranta cèntims d'euro (24.082,90 €/anuals) a partir de l'exercici següent a la finalització del pagament regular del préstec hipotecari.

Llucmajor: vint-i-cinc mil cinc-cents trenta-sis euros i trenta-tres cèntims d'euro (25.536,33 €/anuals) a partir de l'exercici següent a la finalització del pagament regular del préstec hipotecari.

Santa Maria del Camí: dinou mil nou-cents cinquanta-tres euros i setanta cèntims d'euro (19.953,70 €/anuals) a partir de l'exercici següent a la finalització del pagament regular del préstec hipotecari.

Vilafranca de Bonany: dotze mil set-cents quaranta-sis euros i vint cèntims d'euro (12.746,20 €/anuals) a partir de l'exercici següent a la finalització del pagament regular del préstec hipotecari.

Manacor: vuit mil cinc-cents setze euros i vuitanta cèntims d'euro (8.516,80 €/anuals) a partir de l'exercici següent a la finalització del pagament regular del préstec hipotecari.

Les licitadores que presentin propostes d'aplicació d'un coeficient corrector anual del cànon, aplicable una vegada amortitzat el préstec, inferior a +0,5% queden automàticament excloses del procediment. Aquests imports s'han de liquidar en el termini que estableixi l'IBAVI.

6. Cooperatives, documentació i ofertes

6.1 Cooperatives

Poden presentar proposicions les cooperatives d'habitatges descrites a l'article 115 de la Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears, en els termes de la disposició addicional novena i desena de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, que són les que tenen per objecte procurar habitatge en règim d'ús i serveis col·laboratius a les seves persones sòcies en condicions de preu, qualitat i informació tan favorables com sigui possible. Els estatuts han de preveure que els habitatges se cedeixin necessàriament a les persones sòcies cooperativistes, d'acord amb totes les condicions d'accés, transmissió, preu i la resta de previsions especificades a la base 4 d'aquest Plec.

Els estatuts de les cooperatives han de preveure que aquestes siguin sense afany de lucre, de conformitat amb el que preveu la disposició addicional segona de la Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears.

Podran participar en la licitació també les cooperatives integrals que preveu l'article 140 de la Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears, però la seva activitat cooperativitzada principal ha de ser la corresponent a l'habitatge en els termes expressats en aquesta base. La cooperativa ha de ser sense afany de lucre i no pot exercir a les dependències de la promoció d'habitatge cap activitat, tret de les inherents a l'altra activitat cooperativitzada que pot ser la de consumidors i usuaris o bé la d'iniciativa social.

Finalment, també podran presentar proposicions les cooperatives en constitució que s'hauran de constituir com a cooperativa d'habitatges o integral d'habitatge i consumidors i usuaris o integral d'habitatge i d'iniciativa social amb caràcter previ a la constitució del dret de superfície al seu favor.

Les cooperatives en constitució disposaran d'un termini de 30 dies hàbils, a comptar des de la notificació de l'adjudicació, per atorgar l'escriptura pública de constitució i presentar la sol·licitud d'inscripció al registre de cooperatives de les Illes Balears amb tota la documentació necessària per la seva constitució, respectant que la identitat personal dels membres de la cooperativa en constitució es mantingui en les persones sòcies de la cooperativa i subrogant-se i fent seves totes les obligacions formulades en l'oferta inicial del concurs. Un cop constituïda i inscrita la cooperativa, es formalitzarà el dret de superfície.

Si transcorre el termini de 30 dies hàbils sense que la cooperativa en constitució hagi presentat la sol·licitud d'inscripció al registre de cooperatives de les Illes Balears amb tota la documentació necessària per constituir-la, d'acord amb el que preveu el Decret 65/2006, de 14 de juliol, pel qual s'aprova el reglament d'organització i funcionament del registre de cooperatives de les Illes Balears, s'entén que aquesta renuncia a l'adjudicació, i es concedeix la licitació a la proposta que hagi quedat en segon lloc.

18

6.2 Documentació que han de presentar les entitats licitadores

Les licitadores han de presentar tres sobres tancats i firmats, en els quals han d'indicar, a més a més del nom de la cooperativa o de la cooperativa en constitució, el títol del concurs públic. El primer sobre (A) ha de contenir la documentació exigida per prendre part en el procediment obert; el segon sobre (B1), la documentació que ha de ser valorada segons criteris de judici de valor, i el tercer sobre (B2), la documentació que ha de ser valorada segons criteris avaluable de forma automàtica.

6.2.1 SOBRE A

A l'exterior hi ha de figurar la menció: «**Sobre A: Documentació administrativa per al concurs públic relatiu a la constitució d'un dret de superfície per a la promoció, la construcció i la gestió d'un edifici d'habitatges protegits en règim de cessió d'ús (COHABITA) situat a, presentada per** (nom,

entitat, adreça, telèfon, correu electrònic i persona de contacte)». Ha de contenir la documentació que es detalla a continuació:

1) La relació numerada de la documentació inclosa.

2) La documentació que acrediti la personalitat de l'entitat o, en el seu cas, de la persona que en tingui la representació.

Si es tracta de persones jurídiques (o quan la persona licitadora no actuï en nom propi):

- **DNI o NIF** de qui subscrigui la proposició.
- **Escritura pública de constitució o modificació de la cooperativa d'habitatges** degudament inscrites al registre de cooperatives de les Illes Balears, **en cas de cooperativa en constitució** s'ha de presentar **acta de l'assemblea constituent i registre d'entrada de la sol·licitud de qualificació prèvia dels estatuts** davant el registre de cooperatives de les Illes Balears.

En el document de constitució la cooperativa o la cooperativa en constitució hi han de fer constar el seu objecte social i els seus fins assenyalats en els estatuts o regles fundacionals relacionats directament amb l'objecte i les condicions d'aquest Plec de bases.

- **Escritura pública de nomenament de càrrec social o poder notarial per representar l'entitat** degudament inscrits quan la inscripció sigui exigible.

La documentació que acrediti la representació i les facultats de la persona licitadora que sigui l'adjudicatària, llevat que estigui inscrita al Registre de Licitadors, ha de ser validada per la secretaria de l'IBAVI prèviament a la formalització del contracte, sens perjudici de les responsabilitats en què aquella hagi pogut incórrer relatives a la validesa d'aquest document a la data final del termini per presentar proposicions.

Les entitats licitadores només poden presentar una proposició per a cada un dels solars i només poden licitar a un màxim de tres solars dels cinc que figuren a l'annex I, d'acord amb la base 1, apartat 1.1, lletra *f* d'aquest Plec de bases.

3) La documentació que acrediti el compliment dels requisits descrits a l'apartat b) de la base 4 d'aquest Plec per part de totes les persones físiques integrants de la cooperativa o de la cooperativa en constitució.

- Justificant d'inscripció en el Registre Públic de Demandants d'Habitatges Protegits de les Illes Balears com a demandant d'habitatge en règim de lloguer o, en el cas que hi hagi disposició específica, en règim de cessió d'ús.
- Acreditació de la nacionalitat espanyola amb el DNI o NIF o, en el cas de persones estrangeres, de la residència legal a Espanya amb el NIE i el certificat històric d'empadronament.
- Certificat del Registre de la Propietat Central, i una declaració responsable de no ser titulars d'un domini ple, d'un usdefruit o d'un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge i/o un altre tipus de propietat que compleixi els requisits d'habitabilitat.

4) La documentació que justifiqui els requisits de solvència econòmica, financera i tècnica o professional de la licitadora:

20

Justificació de la **solvència econòmica i financera** de la licitadora, de conformitat amb el que estableix l'article 86 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, i el Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament general de la llei de contractes de les administracions públiques.

- Declaracions apropiades d'entitats financeres que assegurin la viabilitat econòmica del projecte, si es pretén la constitució d'un préstec hipotecari sobre el dret de superfície: Proposta de l'entitat financera on constin les condicions de finançament, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es proposa.
- En tractar-se de persones jurídiques, aportació dels comptes anuals presentats en el registre oficial que correspongui.
- Si no s'està obligat a presentar-los, s'han d'aportar els llibres de comptabilitat degudament legalitzats.

Justificació de la **solvència tècnica** de la licitadora, de conformitat amb la Llei de contractes del sector públic, mitjançant l'aportació d'alguns dels documents següents:

- Document en què s'indiqui la gestora cooperativa i/o l'equip de professionals independents amb els quals tingui contracte o precontracte per gestionar la promoció corresponent al concurs, amb una ressenya del personal tècnic i l'equip multidisciplinari que assessorarà sobre la promoció, la construcció i la gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari ha d'estar format necessàriament per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental, etc.), social i de dinamització i participació de grups.
- Si no es disposa de gestora o d'equip de professionals independents, document en què s'indiqui el personal tècnic i l'equip multidisciplinari que, integrat en la cooperativa o en la cooperativa en constitució, participarà en la promoció, la construcció i la gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari ha d'estar format necessàriament per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental, etc.), social i de dinamització i participació de grups.

21

5) Declaració responsable formalitzada segons el model que figura com a annex III d'aquest Plec en què la licitadora manifesti que no està incursa en cap dels supòsits de prohibició per contractar que estableix la normativa de contractes del sector públic i que està al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents. La licitadora ha de signar aquesta declaració, sens perjudici que la justificació acreditativa d'aquest requisit l'hagi de presentar, abans de l'adjudicació, l'entitat a favor de la qual es resolgui aquesta.

L'òrgan de contractació podrà comprovar en qualsevol moment la veracitat i l'exactitud d'aquesta declaració.

6) Declaració responsable de la vigència de les circumstàncies que donaren lloc a la declaració, per part de l'Agència Tributària, d'exempció de l'IVA, si escau.

6.2.2 SOBRE B1

A l'exterior hi ha de figurar la menció: **«Sobre B1. Proposició per al concurs públic relatiu a la constitució d'un dret de superfície per a la promoció, la construcció i la**

gestió d'un edifici d'habitatges protegits en règim de cessió d'ús (COHABITA) situat a , valoració subjectiva, presentada per la cooperativa.....»

Aquest sobre ha de contenir tota la documentació acreditativa de les referències tècniques per ponderar els criteris d'adjudicació avaluables d'acord amb judicis de valor, assenyalats a la base 7.5 dels criteris bàsics de selecció d'aquest Plec.

El sobre ha d'incloure:

- (1)** L'estudi econòmic i financer corresponent a la promoció i la construcció dels habitatges en règim de cessió d'ús, així com als serveis i les instal·lacions de caràcter col·laboratiu.

Com a referència, l'IBAVI posa a disposició de les licitadores que en vulguin fer ús un model d'estudi econòmic i financer elaborat sobre paràmetres orientatius disponibles en el mercat de finançament ètic adaptat a les característiques dels projectes descrits a l'annex II. Qualsevol modificació dels projectes implica necessàriament adaptar aquest estudi a les noves característiques dels projectes.

En qualsevol cas, les licitadores poden presentar qualsevol estudi econòmic i financer en què s'indiquin de forma precisa les fonts de finançament que utilitzaran per finançar l'execució de l'edifici d'habitatges i la gestió d'aquest en règim de cessió d'ús als cooperativistes durant la vigència del dret de superfície, així com la prestació dels serveis als espais col·laboratius, en què han de diferenciar entre recursos propis i aliens. Màxim: 5 fulls DIN A4.

- (2)** Estatuts de la cooperativa o de la cooperativa en constitució. L'IBAVI posa a disposició de les licitadores que en vulguin fer ús un model d'estatuts de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i sense ànim de lucre adaptat a les necessitats del programa i validat pel registre de cooperatives de les Illes Balears.
- (3)** Memòria explicativa de les línies bàsiques, els objectius, el funcionament de la cooperativa i el pla col·laboratiu per usar les instal·lacions comunes existents, que ha de concordar amb el que es preveu als estatuts. Màxim: 5 fulls DIN A4.

- (4) Memòria explicativa de la proposta de modificació del projecte arquitectònic per crear espais comunitaris i/o serveis i instal·lacions de caràcter col·laboratiu. La proposta s'ha d'elaborar d'acord amb els criteris establerts a la base 1.7 i les característiques descrites a l'annex II. L'IBAVI posa a disposició de les licitadores la documentació tècnica del projecte arquitectònic adscrit al solar. Màxim: 5 fulls DIN A4 i 5 fulls DIN A3.
- (5) Memòria explicativa de la proposta d'implementació de millores tècniques a l'edificació per seguir criteris mediambientals: substitució dels materials de construcció emprats; instal·lació de sistemes addicionals d'energia autosuficient a curt, mitjà i llarg termini; etc. Màxim: 3 fulls DIN A4.

6.2.3 SOBRE B2

23

A l'exterior hi ha de figurar la menció: **«Sobre B2. Proposició per al concurs públic relatiu a la constitució d'un dret de superfície per a la promoció, la construcció i la gestió d'un edifici d'habitatges protegits en règim de cessió d'ús (COHABITA) situat a, presentada per..... (nom, entitat, adreça, telèfon, correu electrònic i persona de contacte), valoració objectiva, presentada per la cooperativa.....»**

Aquest sobre ha de contenir l'oferta econòmica considerada globalment, segons el model que figura com a annex IV a aquestes bases, signada per la cooperativa o qui la representi, i la documentació acreditativa de les referències tècniques per ponderar els criteris avaluable de forma automàtica assenyalats en aquest Plec.

Com a mínim ha de contenir:

El cànon que proposa la licitadora per satisfer al titular del dret del sòl una vegada amortitzat el préstec i durant el termini restant fins a l'acabament del dret de superfície com a contraprestació per a la constitució del dret de superfície.

7. Informació, presentació d'ofertes, termini de licitació i adjudicació dels sòls a les cooperatives

7.1 Informació de contractació

Les persones interessades en aquesta contractació poden accedir a la pàgina web www.ibavi.es, en què consta la informació i la documentació necessària per participar en aquesta licitació.

7.2 Presentació de proposicions

Les proposicions s'han de presentar en una plica tancada en la qual ha de figurar la inscripció següent:

«Proposició per al concurs públic relatiu a la constitució d'un dret de superfície per a la promoció, la construcció i la gestió d'un edifici d'habitatges protegits en règim de cessió d'ús (COHABITA) situat a, presentada per.... (nom, entitat, adreça, telèfon, correu electrònic i persona de contacte).»

24

Cada plica ha de contenir tres sobres tancats amb la documentació següent:

- Sobre A: Documentació administrativa
- Sobre B1: Criteris d'adjudicació avaluables segons judicis de valor
- Sobre B2: Criteris d'adjudicació avaluables de forma automàtica

7.3 Lloc, termini i horari de presentació

Les licitadores han de presentar les seves proposicions en el termini de 90 dies naturals a comptar des de l'endemà de la publicació del darrer anunci de licitació. En el cas que el termini de presentació de les proposicions acabi en dia festiu o dissabte, es prorrogarà automàticament fins al dia hàbil següent.

Les licitadores han de presentar les proposicions a la seu de l'IBAVI, carrer Manuel Azaña, núm. 9, baixos, 07006, Palma.

Les proposicions també poden ser enviades per correu ordinari. En aquest cas, les licitadores han de justificar la data d'imposició de la tramesa a l'oficina de Correus abans del darrer dia del termini per presentar les proposicions i anunciar-la a l'òrgan de contractació enviant un correu electrònic a cohabita@ibavi.caib.es el mateix dia. Si no es compleixen tots dos requisits, la proposició no s'admetrà si l'òrgan de contractació la rep amb posterioritat a l'acabament del termini. Si transcorren 10 dies naturals des de l'acabament del termini sense que s'hagi rebut la proposició, aquesta no s'admetrà.

7.4 La mesa de contractació i el comitè d'experts

1. Conformen la mesa de contractació els següents membres de l'IBAVI:

- La directora gerent de l'IBAVI, que presideix la mesa.
- La directora del Departament Jurídic i la persona responsable de l'Àrea de Contractació de l'IBAVI, que actua com a secretària.
- El director del Departament Econòmic i Financer de l'IBAVI, com a representant de la Intervenció General.
- Una persona en representació de la Direcció de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma, sens perjudici que aquesta delegui en un membre del Departament Jurídic de l'IBAVI.
- El director del Departament Tècnic de l'IBAVI com a servei promotor de l'expedient.
- Tres tècnics designats per l'IBAVI que hagin participat en la promoció de l'expedient.

2. Conformen el comitè d'experts, especialistes en arquitectura, dret cooperatiu, ecologia i economia social, els membres següents:

- President: Joan Bauzà Roig, arquitecte responsable de l'àrea tècnica del Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB).
- Vocal: Francisco Herrero Díaz, economista i membre de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI).
- Vocal: Antoni Martínez Tabarner, doctor en Ecologia per la Universitat de les Illes Balears (UIB).

- Vocal: Cristina Rosa Grau López, advocada especialista en dret cooperatiu i economia social.

En vista dels criteris de selecció que tot seguit s'exposen, en què la puntuació dels criteris avaluable de forma automàtica aplicant fórmules de ponderació és inferior a la puntuació dels criteris la quantificació dels quals s'efectua amb un judici de valor, és procedent constituir un comitè d'experts per tal de valorar les propostes, d'acord amb l'article 146.2 a) de las Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Cal assenyalar que els membres que integren el comitè, per una banda, són persones amb la qualificació apropiada per poder avaluar les propostes i, per altra banda, no formen part de l'òrgan proponent del contracte.

7.5 Criteris bàsics de selecció

26

Els criteris de valoració de les proposicions que farà servir la mesa de contractació a l'hora d'avaluar la conveniència de les proposicions que es formulin són els següents:

SOBRE B1

CRITERIS QUE DEPENEN D'UN JUDICI DE VALOR: fins a 64 punts

1. Proposta col·laborativa o de vida en comú: fins a 26 punts.

1.1 Valoració dels mecanismes de regulació interna de la cooperativa proposats per afavorir el bon funcionament de la vida en comunitat: fins a 8 punts de 26.

La proposta s'ha de basar en el sistema proposat per aconseguir els valors que el grup social vol impulsar (respecte, empatia, suport, solidaritat, comprensió, diversitat, emancipació, equitat, sostenibilitat, etc.).

La valoració de la proposta no qüestionarà dits valors, sinó les metodologies per fer-los possibles (adjudicació dels habitatges, gestió d'impagaments, mecanismes de solidaritat econòmica, pla de cotxes compartits, compromís de gestió dels residus, creació d'horts urbans, visibilització de les tasques

domèstiques, bugaderia compartida, espais per a infants, tallers de treball amb recursos comunitaris, activitats d'oci grupals, etc.).

1.2 Valoració de la proposta d'espais comunitaris: fins a 10 punts de 26.

Es farà necessari equipar els espais lliures que hi ha d'acord amb les especificacions del projecte descrit a l'annex II per destinar-los a la realització d'activitats col·laboratives (proposta d'horts urbans, mobiliari per a reunions i tallers, compostador, etc.).

Es podrà modificar el projecte arquitectònic descrit a l'annex II per augmentar o redistribuir els espais col·laboratius. Aquesta modificació en cap cas suposarà la reducció del nombre d'habitatges previst al projecte inicial. La superfície modificada per a la incorporació d'espais col·laboratius no pot superar el 10% de les superfícies útils d'habitatge, d'acord amb les especificacions del projecte descrit a l'annex II. A aquest efecte, no computen els espais exteriors de l'edifici ni els espais col·laboratius previstos al projecte descrit a l'annex II.

27

Qualsevol modificació del projecte per afegir-hi espais col·laboratius implica que s'hagi d'adaptar necessàriament el pla econòmic i financer, d'acord amb les exigències previstes per al sobre B1.

L'IBAVI assumeix el cost de la modificació del projecte arquitectònic executiu per augmentar o redistribuir els espais col·laboratius en els termes prevists a l'apartat e) de la base 1.7 d'aquest Plec.

1.3 Valoració de la capacitat de la proposta per fer barri i/o obrir-se a altres moviments socials: fins a 8 punts de 26.

Es valorarà positivament el foment de la interacció de les persones sòcies amb el seu entorn mitjançant l'oferta de serveis, espais oberts, intercanvis, compromisos de participació en moviments locals o qualsevol altra fórmula d'interacció social.

2. Reducció de l'impacte energètic dels materials emprats en la construcció de l'edifici: fins a 8 punts.

Substitució de materials de construcció convencionals per materials de km 0, saludables i ecològics, que no suposi un increment del cost superior al 5%.

Exemples per considerar:

- Arrebossats i guarnits (calç aèria, calç NHL2, referit d'argila, etc.).
- Paviments (trespol de pedra local, ceràmica cuita, rajoles hidràuliques, calç hidràulica, trespols compactats permeables de tipus sauló i calç aèria, paviments urbans de formigó amb àrid 100% reciclat, etc.).
- Finestres i proteccions solars de fusta.
- Aïllaments (suro natural amb segell FSC, cotó reciclat, llana d'ovella, fibra de fusta, cel·lulosa reciclada, posidònia oceànica seca, etc.).

3. Valoració de l'equip multidisciplinari que durà a terme l'assessorament i la gestió del projecte: fins a 20 punts.

28

3.1 Més enllà dels mínims exigits a la gestora de cooperatives o als professionals independents per a l'acreditació de la solvència tècnica, es valorarà el conjunt de l'equip multidisciplinari que, integrat en la cooperativa o no, sigui responsable de l'assessorament i la gestió de la proposta de vida en comú. Es tindran en compte la presència de múltiples disciplines professionals i l'experiència en tots els camps relacionats amb la promoció, la construcció i la gestió d'habitatges cooperatius, així com en el procés de participació ciutadana i l'apoderament de les futures persones usuàries dels habitatges. Els equips més idonis obtindran la puntuació màxima: **fins a 5 punts de 20.**

3.2 També més enllà del precontracte exigít, es valoraran les ofertes que acreditin que han formalitzat un **contracte** de prestació de serveis amb una gestora de cooperatives o amb professionals independents amb experiència i solvència acreditada: **fins a 15 punts de 20.**

Els honoraris que se satisfacin relacionats amb aquests contractes, o bé als professionals independents o bé a una gestora, en cap cas poden superar el 5% dels costos totals de la promoció o el 10% en el cas que aquesta gestió també inclogui l'assistència financera entesa com a avançament de circulat en forma

de préstec, prestació d'aval financer o avançament de serveis d'assessorament i de gestió.

3. Previsió estatutària d'un fons social voluntari no repartible o un altre mecanisme de generació de fons no repartibles destinats a perpetuar i reproduir el model de cessió d'ús de la cooperativa en acabar el termini del dret de superfície: fins a 10 punts.

Els estatuts han d'especificar la configuració del fons i el pla econòmic i financer ha d'indicar la viabilitat d'aquest per complir el seu fi, amb determinació de la periodicitat i dels imports estimats de dotació.

SOBRE B2

CRITERIS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA: fins a 36 punts.

29

Els criteris que serveixen de base per adjudicar aquest contracte són els següents:

1. Oferta econòmica: fins a 2,5 punts.

- a) S'atribuirà la màxima puntuació (2,5 punts) a la proposició admesa que en funció del coeficient corrector aplicat ofereixi el cànon més alt una vegada finalitzat el període d'amortització del préstec hipotecari i durant el termini restant fins a l'acabament del dret de superfície.
- b) La puntuació de la resta d'ofertes econòmiques serà proporcional, amb el benentès que el cànon més alt ofert obtindrà 2,5 punts, i el cànon de sortida serà el cànon mínim, considerat aplicant el coeficient corrector mínim de +0,5% establert a la base 5.2 d'aquest Plec, que obtindrà una puntuació de 0 punts.

La puntuació obtinguda resultarà de l'aplicació de la fórmula següent:

$$\text{Punts} = (\text{import del cànon ofert} - \text{import del cànon mínim}) / ((\text{import del cànon més gran} - \text{import del cànon mínim})/2,5)$$

- c) Tots els percentatges, d'alces i de puntuació, es calcularan amb dos decimals. Les fraccions percentuals del segon decimal s'arrodoniran a la baixa quan siguin

inferiors a mig punt i s'arrodoniran a l'alça quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual.

2. Implementació de sistemes de reducció del consum d'aigua al projecte arquitectònic: fins a 6 punts.

- Proposta de reutilització de les aigües grises produïdes per dutxes, lavabos i rentadores per tal de reaprofitar-les per al reg i els inodors: **2 punts.**
- Proposta de recollida d'aigües pluvials per cisternes, sistemes de reg eficients, com el gota a gota, i aigua comunitària no potable: **2 punts.**
- Instal·lació de descalcificadors a tots els escalfadors d'aigua: **2 punts.**

3. Realització de 10 assajos de materials de construcció ecològics i/o locals no estandarditzats, en cas de ser utilitzats d'acord amb el punt 2 dels criteris del sobre B1, per part d'entitats competents amb l'objectiu de proporcionar dades contrastades sobre la seva validesa: 2 punts.

30

L'informe resultant podrà ser utilitzat per qualsevol persona interessada, haurà de ser d'accés públic i haurà d'estar lliure de drets.

4. Compromís de reducció de la previsió del consum energètic de la promoció mitjançant un estudi energètic de l'edifici realitzat per un equip tècnic competent: fins a 6 punts.

- Consum energètic entre 15 i 10 kW/m²: **1 punt**
- Consum energètic entre 9,9 i 5 kW/m²: **3 punts**
- Consum energètic entre 4,9 i 0 kW/m²: **6 punts**

5. Millora de l'aprofitament de l'energia solar mitjançant la instal·lació d'un nombre superior de plaques fotovoltaïques respecte a la previsió mínima del projecte: **2 punts.**

6. Millora del control de la qualitat, l'eficiència energètica i l'estalvi energètic dels tancaments de la promoció amb la realització, a càrrec del contractista, d'assajos de comprovació de la transmitància tèrmica (termografies) i de l'informe

corresponent, més enllà de l'establert preceptivament en el programa de control de qualitat: **fins a 3 punts.**

- Realització d'una termografia com a mínim cada 500 m² d'envolupant i realització de l'informe corresponent: **1 punt.**
- Realització d'una termografia com a mínim cada 300 m² d'envolupant i realització de l'informe corresponent: **1 punt.**
- Instal·lació d'un sensor tèrmic ambiental PCE-HT 71N a cada habitatge i realització de l'informe corresponent: **1 punt.**

7. Formalització d'un precontracte amb una entitat competent per conservar i mantenir el conjunt de l'edifici: fins a 8 punts.

El precontracte ha d'assegurar el compliment de la proposta de rutines de manteniment preventiu periodificat i de les mesures de manteniment correctiu descrites al manual d'ús i manteniment de l'edifici durant el termini del dret de superfície de tot el conjunt de la promoció (habitatges, aparcaments, elements comuns i privatis o d'altres d'addicionals que formin part del conjunt de l'immoble). La licitadora assumeix el compromís de formalitzar el corresponent contracte amb les condicions descrites en cas de resultar adjudicatària.

31

8. Proposta presentada per la cooperativa o la cooperativa en constitució formada per les persones o, en el seu cas, les unitats efectives de convivència els ingressos de les quals representin conjuntament la menor proporció de l'IPREM: 2,5 punts.

En cas que no hi hagi concurrència i es presenti una única proposta per a la promoció aquesta obtindrà 2,5 punts.

9. Previsió de finançament ètic. 1,5 punts.

Les licitadores que presentin una proposta de finançament amb entitats que, d'acord amb les seves normes fundacionals, dediquin la seva activitat al finançament de projectes que apostin pel compromís ètic, social i mediambiental, obtindran 1,5 punts, mentre que les que presentin una proposta de finançament aliè amb criteris tradicionals obtindran 0 punts.

10. En cas de promocions amb aparcament es valorarà el foment d'alternatives al vehicle privat convencional. Fins a 2,5 punts.

- Instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics: **2 punts.**
- Inclusió d'aparcament per a bicicletes i altres vehicles no motoritzats: **0,5 punts.**

7.6 Obertura de proposicions

1. La mesa de contractació s'ha de reunir el primer dia hàbil després de l'acabament del termini de presentació de proposicions. Primer ha de qualificar la documentació integrant del sobre A. Si observa defectes o omissions esmenables, ha d'atorgar un termini de cinc (5) dies hàbils per corregir-los. Així mateix, la mesa de contractació pot recaptar dels licitadors aclariments sobre els certificats i els documents presentats, o requerir-los perquè en presentin d'altres de complementaris, que hauran de lliurar en un termini no superior a cinc (5) dies hàbils.

2. El sisè dia hàbil a partir de l'acabament del termini per presentar proposicions, o un cop acabat el termini per presentar esmenes, la mesa de contractació, en sessió pública, ha d'obrir el sobre B1 i l'ha de remetre al comitè d'experts perquè emeti l'informe en què valori les ofertes. El comitè d'experts disposa d'un termini d'un mes per emetre l'informe.

3. Una vegada rebut l'informe del comitè d'experts amb la ponderació dels criteris dependents d'un judici de valor, s'ha de convocar la mesa de contractació perquè obri el sobre B2. Aquesta sessió, que ha de ser pública, s'ha de comunicar electrònicament als licitadors i s'ha de publicar en el mateix temps en el perfil del contractant de l'IBAVI o la seu electrònica. A la sessió s'ha de donar a conèixer la ponderació assignada als criteris que depenen d'un judici de valor, que s'ha d'afegir a la valoració basada en criteris objectius.

7.7 Cal distingir els dos supòsits següents:

A. Adjudicació a una cooperativa d'habitatges legalment constituïda i inscrita en el Registre de Cooperatives.

L'òrgan de contractació ha de requerir a la persona licitadora que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa en termes globals que, dins el termini de 30 dies hàbils a partir de l'endemà de la recepció de la notificació corresponent, presenti la documentació acreditativa d'estar, si escau, al corrent de les obligacions següents:

- a) De les obligacions tributàries.
- b) De les obligacions amb la Seguretat Social.
- c) Del pagament de l'impost sobre activitats econòmiques, si escau. En tots els casos, cal aportar la documentació següent:
 - c1) Si l'adjudicatària és subjecte passiu de l'impost sobre activitats econòmiques i està obligada a pagar-lo, ha de presentar el document de l'alta de l'impost relatiu a l'exercici corrent amb l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte o l'últim rebut de l'impost, acompanyat d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa de la matrícula de l'impost.
 - c2) Si l'adjudicatària es troba en algun supòsit d'exempció, ha d'aportar una declaració responsable en què especifiqui el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.
- d) Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del pagament, amb una cobertura mínima de 900.000,00 euros per sinistre.

33

En cas de no formalitzar adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entén que l'adjudicatària retira la seva oferta. En aquest cas, es demana la mateixa documentació a la persona licitadora següent d'acord amb l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

B. Adjudicació a una cooperativa en constitució.

L'adjudicatària, en el cas de cooperatives en constitució, disposarà d'un termini de 30 dies hàbils des de la notificació de l'acord d'adjudicació del solar per presentar la documentació requerida per a la formalització de l'adjudicació.

L'òrgan de contractació ha de requerir a la licitadora que aporti:

- L'escriptura pública de constitució de la cooperativa.
- La liquidació, si s'escau, de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

- La inscripció al Registre de Cooperatives.
- La sol·licitud del CIF.
- La declaració censal d'alta d'activitat a l'Agència Tributària
- La justificació del pagament, si escau, de l'impost sobre activitats econòmiques. En tots els casos, cal aportar la documentació següent:
 - Si l'adjudicatària és subjecte passiu de l'impost sobre activitats econòmiques i està obligada a pagar-lo, ha de presentar el document de l'alta de l'impost relatiu a l'exercici corrent amb l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte o l'últim rebut de l'impost, acompanyat d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa de la matrícula de l'impost.
 - Si l'adjudicatària es troba en algun supòsit d'exempció, ha d'aportar una declaració responsable en què especifiqui el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.
- La inscripció, si s'escau, de l'empresa a la Seguretat Social i les altes de les persones sòcies i assalariades.
- Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del pagament, amb una cobertura mínima de 900.000,00 euros per sinistre.

Només es podrà formalitzar l'adjudicació amb les cooperatives definides en aquestes bases que es trobin legalment constituïdes i inscrites al registre de cooperatives de les Illes Balears.

Un cop transcorregut el termini de 30 dies hàbils sense que, per causes imputables a l'entitat licitadora, aquesta hagi presentat la sol·licitud d'inscripció al registre de cooperatives de les Illes Balears amb tota la documentació necessària per a la seva constitució, d'acord amb el previst al Decret 65/2006, de 14 de juliol del Reglament d'organització i funcionament del registre de cooperatives de les Illes Balears, s'entendrà que aquesta renuncia a l'adjudicació i es procedirà a adjudicar a la proposta que hagi quedat en segon lloc.

7.9 Publicitat del projecte adjudicat

L'adjudicació del dret de superfície s'ha de notificar a les empreses licitadores i alhora s'ha de publicar en el perfil del contractant o a la seu electrònica.

L'adjudicatària queda autoritzada des de la notificació de l'adjudicació a:

1. Instal·lar, amb l'obtenció prèvia dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable per donar a conèixer el projecte arquitectònic i de cohabitatge que s'ha de construir al solar.
2. Dur a terme, amb l'obtenció prèvia dels permisos corresponents, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el programa de COHABITA.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació ha d'incloure necessàriament una menció específica al caràcter públic del solar adjudicat mitjançant aquesta licitació, incloses les mencions gràfiques o els logotips, amb indicació de la grandària i el text, que fixi l'Institut Balear de l'Habitatge.

35

8. Formalització del dret de superfície

8.1 Formalització del dret de superfície

El dret de superfície s'ha de formalitzar en un document públic dins el termini de 15 dies hàbils a comptar de l'endemà de l'adjudicació efectiva.

La constitució del dret de superfície s'ha de formalitzar mitjançant una escriptura pública, en què ha de constar, com a condició essencial, l'obligació que assumeix la cooperativa de destinar les finques a atendre, mitjançant nova construcció, les necessitats d'habitatge en règim de cessió d'ús de les seves persones sòcies d'acord amb la normativa aplicable i les disposicions d'aquest Plec. Si el dret de superfície no es formalitza, l'adjudicació queda sense efectes.

La cessió d'ús a les persones sòcies és per a un termini màxim de 75 anys, que, en qualsevol cas, ha de coincidir amb el termini de constitució del dret de superfície a favor de la cooperativa. L'eficàcia del contracte de cessió d'ús i, en especial, l'obligació de lliurament de la possessió i les claus a la persona sòcia queda suspesa condicionalment i de forma expressa a l'obtenció del visat preceptiu de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, o de l'organisme que la substitueixi. Una vegada que la Direcció General hagi verificat que es compleixen tots els requisits d'accés a

l'habitatge protegit, tindrà lloc l'acte de lliurament de la possessió i les claus a la persona sòcia. El contracte de cessió d'ús, si escau, s'haurà d'inscriure al Registre Públic d'Habitatges Protegits de les Illes Balears, d'acord amb el que preveu l'article 71 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears i el que disposi la corresponent normativa de desenvolupament.

8.2 Despeses a càrrec de l'adjudicatària

L'adjudicatària ha de satisfer íntegrament les despeses de l'anunci o dels anuncis de la licitació i les de la formalització del contracte. L'import màxim que l'adjudicatària ha d'abonar per aquest concepte és de mil cinc-cents euros (1.500,00 €).

9. Obligacions generals de la cooperativa

La cooperativa està obligada a:

9.1 Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social, i de prevenció de riscos laborals i seguretat.

9.2 Destinar els habitatges protegits en règim de cessió d'ús, és a dir, amb cessió de la possessió i el dret d'utilització, a domicili habitual i permanent de les persones físiques sòcies, d'acord amb les característiques patrimonials, d'ingressos i personals definides en aquest Plec.

9.3 D'acord amb el règim econòmic previst en aquest Plec, la cooperativa ha de fer totes les obres de construcció i les instal·lacions necessàries complint les previsions del planejament municipal i la normativa urbanística, i observant, en tot moment, les obligacions relatives a l'ús, la conservació i la rehabilitació.

9.4 Formalitzar en escriptura pública a càrrec seu l'obra nova en construcció; inscriure-la en el Registre de la Propietat dins els dos mesos següents a l'obtenció de la llicència d'obres i de la qualificació provisional d'habitatge protegit, i assumir tots els impostos i les despeses que se'n derivin. Així mateix, està obligada a inscriure la qualificació definitiva d'habitatge protegit en el Registre de la Propietat.

9.5 Elaborar, dins el termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document únic titulat «Estat de dimensions i característiques de l'obra executada», que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.

9.6 Satisfer el cànon corresponent. L'exigència d'aquest pagament *ex lege* comença a comptar des de l'acabament de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges, no és necessari fer-ne cap requeriment previ i té una freqüència anual.

9.7 Assumir el pagament de totes les despeses que derivin de la gestió, la conservació i el manteniment de l'edifici d'habitatges.

9.8 La construcció de l'edificació, la direcció facultativa, l'adquisició de béns, el muntatge d'instal·lacions i l'ús i el gaudi posteriors de l'edifici d'habitatges són a càrrec de la cooperativa. Aquesta ha d'assumir tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que derivi de la seva activitat. L'IBAVI no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de la adjudicatària als proveïdors o d'altres creditors.

37

9.9 Respondre dels danys i els perjudicis que puguin causar els cooperativistes. A aquest efecte, ha de subscriure les pòlisses d'assegurances assenyalades en aquest Plec.

9.10 Comunicar a l'IBAVI el descobriment de restes arqueològiques, obres d'art, monedes, antiguitats o altres objectes de característiques similars durant l'execució de les obres de l'edifici d'habitatges, per a la qual cosa s'ha d'atenir a allò que disposa la llei. L'adjudicatària té l'obligació d'adoptar o d'imposar a terceres persones totes les precaucions que li indiqui l'IBAVI per extreure aquests objectes, amb dret que se li aboni l'excés de despeses que aquestes precaucions li generin.

9.11 Complir els paràmetres arquitectònics, mediambientals i d'espais col·laboratius assumits a la proposta adjudicada durant la vigència del dret de superfície. Un cop obtinguda la qualificació definitiva d'habitatge protegit, de la qual la superficiària ha de lliurar una còpia a l'IBAVI, aquest lliurarà a la cooperativa les fitxes de control, amb expressió del detall requerit i la periodicitat de confecció, per assegurar que les especificacions arquitectòniques, mediambientals i d'espais col·laboratius es mantenen durant la vigència del dret de superfície. El fet d'incomplir allò que estableixin les fitxes de control donarà lloc a incrementar el cànon que s'estigui

abonant o, en cas que el cànon resulti inferior, la base mínima de mil euros (1.000,00€) en l'import resultant del valor de taxació del sòl, que es farà a càrrec de la superficiària, dividit per 75 anys i augmentat en un 20%, mentre no es corregeixin els incompliments, al marge de les sancions i les conseqüències derivades de l'expedient administratiu que es pugui incoar per aquest motiu, inclosa la resolució mateixa del dret.

9.12 Es constituirà una comissió de seguiment encarregada de vetllar pel compliment dels criteris assenyalats a l'apartat anterior, i d'avaluar el funcionament general del dret de superfície per a la construcció d'un edifici d'habitatges en règim de cessió d'ús, així com la seva gestió. La representació ha de ser paritària i s'ha de reunir almenys dos cops a l'any durant tot el termini del dret de superfície i les seves pròrrogues. La comissió s'ha de constituir en el moment en què s'atorgui el dret de superfície.

38

10. La cooperativa d'habitatges i els cooperativistes

La cooperativa ha de cedir l'ús dels habitatges a les persones sòcies mitjançant un contracte privat inherent i indissociable a l'activitat cooperativitzada, que ha de consistir en la cessió de la possessió i el dret d'utilització de l'habitatge per destinar-lo a domicili habitual i permanent, i que s'ha d'ajustar als termes i les condicions prevists a la base 4 d'aquest Plec.

Les situacions de fusió, d'escissió, de dissolució i de liquidació de la cooperativa es duran a terme d'acord amb el que disposa la Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears.

La relació entre els cooperativistes i la cooperativa només afecta la relació contractual entre aquestes dues parts, sempre dins el marc legal previst per la legislació cooperativa.

11. Conservació i manteniment dels edificis

Durant la vigència del dret de superfície constituït a favor de la cooperativa adjudicatària, s'han d'executar a càrrec seu les obres i els treballs de manteniment ordinari i extraordinari, de conservació i de reparació que siguin necessaris per tal de

mantenir les instal·lacions i les obres de l'edifici d'habitatges en perfecte estat d'ús i de conservació.

12. Altres condicions

La cooperativa no pot traspasar, arrendar, ni cedir el dret de superfície constituït a favor seu a terceres persones sense l'autorització expressa i prèvia de l'IBAVI.

13. Resolució del contracte de constitució del dret de superfície

En virtut del que disposa la base 3 d'aquest Plec, el termini per acabar les obres i obtenir el corresponent certificat de final d'obra es fixa en un màxim de 4 anys des de la concessió de la llicència d'obres. Aquest termini de 4 anys s'ha d'establir com a condició resolutòria en el document públic en què consti la constitució del dret de superfície.

Si, a comptar des de la concessió de la llicència d'obres, la cooperativa superficiària incompleix el termini de 4 anys fixat per destinar el bé a la finalitat establerta, l'IBAVI o l'entitat corresponent poden exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de constitució del dret, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos, tenint en compte les indemnitzacions o les penalitzacions que, si escau, l'IBAVI estableixi en el document públic de constitució.

D'acord amb el que disposa la base 4, la cooperativa d'habitatges és la titular del dret de superfície constituït i ha de cedir als cooperativistes l'ús dels habitatges com a domicili habitual i permanent. S'ha d'establir com a condició resolutòria en l'escriptura de constitució del dret la vulneració d'aquestes previsions, ja sigui perquè la cooperativa hagi transmès el dret de superfície sense consentiment de l'IBAVI o perquè un o uns quants habitatges no es dediquin a domicili habitual i permanent. L'IBAVI, com a propietari del sòl, pot optar per exigir el compliment de les obligacions o per resoldre el dret de superfície en execució de la condició resolutòria amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos, tenint en compte les indemnitzacions o les penalitzacions que, si escau, l'IBAVI estableixi en el títol de constitució. L'extinció del dret de superfície també implica, de forma

automàtica, el de tota classe de drets reals o personals constituïts per la superficiària, encara que hagin estat autoritzats pel titular del sòl.

Això no obstant, en cas d'exercici de la condició resolutòria per incompliment de la funció i l'ús de l'habitatge com a domicili habitual i permanent, l'IBAVI, que serà titular dominical ple de la finca en haver resolt el dret de superfície, té la potestat de decidir l'ús al qual es destinarà la finca. L'IBAVI pot decidir mantenir en l'ús de l'habitatge, mitjançant qualsevol títol admès en dret, les persones o unitats efectives de convivència que, segons una resolució administrativa ferma, s'acrediti que han complert les condicions d'ús i destinació d'habitatge protegit, d'acord amb els requisits previstos en aquestes bases i la legislació estatal o autonòmica que hi sigui d'aplicació.

14. Extinció del dret de superfície

40

14.1 Extinció

El dret de superfície es pot extingir per alguna de les causes següents:

1. L'acabament del termini de 4 anys fixat per destinar el bé a la finalitat establerta, d'acord amb el previst a la base 3 d'aquest Plec.
2. La renúncia o el desistiment de la superficiària, la qual cosa ha de comunicar al titular del sòl amb una antelació mínima d'un any.
3. Acord mutu. Aquesta extinció s'haurà de complir segons els termes del conveni que a aquest efecte formalitzin el titular el sòl i la superficiària.
4. L'incompliment molt greu d'alguna de les obligacions de la superficiària, amb la tramitació prèvia de l'expedient, l'audiència de la interessada, i la concessió, en qualsevol cas, d'un termini adient per esmenar les deficiències i reparar els danys causats. En particular, es consideren motius d'extinció del contracte els següents:
 - 4.1. L'incompliment de les obligacions urbanístiques, constructives i de conservació.

- 4.2. La interrupció dels serveis que presta la cooperativa superficiària durant un període superior a quatre mesos, llevat dels casos de força major.
- 4.3. La no destinació total o parcial de l'immoble a l'ús d'habitatge que constitueixi la finalitat del contracte o el canvi d'ús o del règim de propietat vertical sense el consentiment previ i exprés de l'IBAVI.
- 4.4. La transmissió total o parcial del dret de superfície, sense el consentiment previ i exprés del titular del sòl o la realització de divisions o segregacions.
5. La resolució del titular del sòl per una causa d'interès públic sobrevinguda, amb la notificació prèvia a la superficiària amb una antelació mínima de tres mesos. En aquest cas, s'ha de determinar la indemnització que sigui procedent, d'acord amb els criteris d'expropiació forçosa.
6. L'extinció de la personalitat jurídica de la superficiària, amb l'avertiment que la subrogació legal de les seves funcions per part d'una altra institució, organisme, entitat o persona només comporta la transmissió del dret de superfície si és consentida de manera prèvia i expressa pel titular del sòl.
7. Les altres causes d'extinció que resulten de la llei o del contracte mateix.

L'extinció del dret de superfície implica la subrogació en els drets i les obligacions de la superficiària per part del titular del sòl.

En el cas que l'extinció del dret de superfície es produeixi per causa imputable a la superficiària, correspon a aquesta indemnitzar el titular del sòl pels danys i perjudicis que se'n derivin.

L'extinció del dret de superfície implica també, de forma automàtica, l'extinció de tota classe de drets reals o personals constituïts per la superficiària, encara que hagin estat autoritzats pel titular del sòl.

Si la superficiària no lliura voluntàriament la possessió de l'edifici al titular del sòl, aquest pot recuperar-lo per si mateix seguint els tràmits del desnonament civil, amb les despeses corresponents a càrrec de la superficiària.

14.2 Reversió

En extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa, reverteixen al titular del sòl els terrenys, l'edifici d'habitatges i les instal·lacions promogudes i incorporades de manera permanent a l'immoble en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa d'aquests amb el pas del temps, i lliures de càrregues i gravàmens i sense dret a cap indemnització o contraprestació de cap classe a favor de la superficiària.

14.3 Obres inacabades. Conservació i manteniment de l'obra nova

Si l'extinció del contracte es produeix com a conseqüència de no haver acabat l'obra nova o d'haver incomplert el deure de conservar correctament l'edifici, la superficiària s'obliga a aplicar a càrrec seu les mesures que els serveis tècnics autonòmics determinin, per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a terceres persones o al titular del sòl, sense perjudici de les obligacions i les responsabilitats que corresponguin a la superficiària d'acord amb aquestes condicions i la legislació aplicable.

Totes les condicions d'extinció establertes a aquesta base s'han de fer constar en la inscripció del dret de superfície que es formalitzi en el Registre de la Propietat.