

PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO PÚBLICO PARA LA CONSTITUCIÓN ONEROSA DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LOS BIENES DE TITULARIDAD DEL INSTITUTO BALEAR DE LA VIVIENDA DESCRITOS PARA DESTINARLOS A LA PROMOCIÓN, LA CONSTRUCCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA POR PARTE DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO (COHABITA)

1. Objeto, régimen jurídico y condiciones contractuales

1.1 Objeto del concurso público

El objeto de este concurso público es la constitución onerosa de un derecho de superficie por un plazo de 75 años sobre cada uno de los bienes de titularidad del Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) que se especifican en el anexo I a favor de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso sin ánimo de lucro, para destinarlos a la promoción, la construcción y la gestión de viviendas acogidas a la calificación de viviendas protegidas y con espacios colaborativos, y ejecutados de acuerdo con los proyectos para construir las obras nuevas residenciales definidas en las fichas correspondientes a cada solar y descritas en el anexo II.

Los bienes de titularidad del IBAVI que son objeto de la constitución del derecho de superficie, así como su descripción, su calificación y sus características se encuentran en el anexo I. Las especificaciones de los proyectos de obra nueva para ejecutar cada parcela se encuentran en el anexo II.

2

Por lo tanto, el objeto de este concurso público comprende las siguientes prestaciones principales:

- a) La constitución de un derecho de superficie a favor de las cooperativas adjudicatarias por un período de 75 años, que puede ser objeto de una o sucesivas prórrogas hasta un máximo de 99 años, con el contenido y las características que se prevén en este Pliego.
- b) La promoción por parte de la cooperativa adjudicataria, de acuerdo con el proyecto adscrito al mismo solar, descrito en el anexo II, una vez que sea aprobado en el trámite de licencia, de un edificio de viviendas sobre el bien especificado en el anexo I acogido a la calificación de viviendas protegidas.
- c) La conservación, la gestión y la explotación por parte de la cooperativa adjudicataria del edificio de viviendas, durante la vigencia del derecho de superficie, de acuerdo con este Pliego.
- d) La actividad de la cooperativa adjudicataria, en calidad de titular del derecho de superficie, consistirá necesariamente en ceder el uso de las viviendas a las

personas socias para destinarlas a su domicilio habitual y permanente y al de las personas con quienes convivan de manera efectiva y permanente, de acuerdo con el título de constitución del derecho, como cesión de la posesión y del derecho de utilización de la vivienda, que es inherente a la obtención de la condición de persona socia y está estrictamente ligado al vínculo societario nacido entre la cooperativa y la persona socia.

- e) La reversión del edificio al titular del suelo cuando termine la vigencia del contrato de constitución del derecho de superficie.
- f) Con el fin de diversificar el número de cooperativas de viviendas que participan en la licitación, aumentar la eficacia de esta licitación y favorecer la participación y el desarrollo del mayor número de propuestas presentadas por cada cooperativa, estas pueden licitar a un máximo de tres solares, con los proyectos de obras correspondientes, de los cinco que figuran en el anexo I.

1.2 Naturaleza del contrato

Se trata de la constitución a favor de un tercero de un derecho de superficie que quedará constituido mediante escritura pública y la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este sentido, se firmará un documento con las condiciones reguladoras de la constitución del derecho de superficie a favor de la cooperativa. En este documento, se harán constar, entre otros, los siguientes aspectos: plazo y canon; obligaciones y derechos de la superficiaria (adquirente) y de la titular del suelo; régimen de ejecución de las obras; destinación de las viviendas; conservación y mantenimiento del inmueble; ajuste y revisión, condiciones resolutorias, y extinción y reversión del derecho de superficie.

La escritura pública será el título de constitución del derecho de superficie descrito en la base primera y tendrá naturaleza privada.

La jurisdicción civil de Palma será la competente para resolver las controversias que puedan surgir entre las partes respecto a los efectos y la extinción del contrato. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación del contrato y la adjudicación, y, en consecuencia, podrán ser

impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

1.3 Ajuste y revisión del contrato

La escritura pública de constitución deberá prever que las condiciones que regulan el derecho de superficie se podrán revisar y/o ajustar, por mutuo acuerdo de las partes, ante una eventual modificación de las circunstancias y con el fin de incluir las condiciones que sean necesarias para desarrollar los efectos que le son propios, sin modificar el sentido ni las obligaciones previstas por las partes contratantes. Si procede, las modificaciones resultantes se formalizarán en escritura pública y, en su caso, se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

1.4 Procedimiento de adjudicación

Conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, este contrato queda excluido del ámbito de aplicación de esta Ley. No obstante, para garantizar la máxima transparencia y adecuación en el procedimiento de adjudicación, se adoptan voluntariamente los criterios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, relativos a la justificación de la solvencia técnica y la solvencia económica y financiera y los supuestos de prohibición de contratar de las entidades licitadoras, así como la creación de un comité de expertos para resolver los criterios de adjudicación, de acuerdo con la preponderancia de criterios de selección correspondientes un juicio de valor.

De acuerdo con el previsto al artículo 72 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de vivienda de las Islas Baleares, la constitución de derechos de superficie sobre suelo de titularidad pública se identifica como instrumento de interés especial para promover viviendas de protección oficial y, de conformidad con la disposición adicional novena de la misma ley, su constitución a favor de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso legalmente constituidas e inscritas, destinadas a garantizar la vivienda habitual de sus personas socias, sólo se podrá conceder mediante concurso público reservado a este tipo de cooperativas. En este sentido, se garantiza el principio de igualdad, publicidad, transparencia, eficacia, eficiencia y concurrencia en el procedimiento de acceso a la vivienda de protección oficial mediante la celebración del presente concurso público, en el que pueden participar todas las personas inscritas en el registro público de demandantes de viviendas protegidas de las Islas Baleares, que

cumplan los requisitos previstos a la base 4 de este Pliego, como personas socias integrantes de las cooperativas de viviendas en cesión de uso que presenten sus correspondientes ofertas de licitación.

El documento constitutivo del derecho de superficie fijará la destinación final del bien, el plazo para hacerlo efectivo, la duración máxima de la concesión y el canon anual a satisfacer. La superficiaria se obligará en los mismos términos, y también se obligará a no transmitir el derecho por actos entre vivos si no se destina a este fin y el IBAVI no lo autoriza, lo que se garantizará mediante condición resolutoria.

El derecho de superficie quedará condicionado resolutoriamente a un plazo y a una destinación. El bien revertirá al IBAVI, como titular del suelo, en caso de producirse la condición resolutoria y al finalizar el plazo.

Las condiciones anteriores se harán constar en el Registro de la Propiedad.

El artículo 106 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de la Islas Baleares, habilita que las administraciones públicas y otras entidades públicas puedan constituir derechos de superficie sobre bienes de su propiedad y sujetar su aprovechamiento residencial a los beneficios de la legislación de viviendas de protección pública haciendo una remisión de su régimen jurídico a lo que establezca la legislación estatal y autonómica. Dado que no existe una regulación específica en cuanto al patrimonio de titularidad del IBAVI, se aplica la normativa estatal contenida en los artículos 53 y 54 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, del suelo y de rehabilitación urbana, y lo previsto en la legislación hipotecaria.

5

La disposición adicional segunda de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Islas Baleares, establece la calificación y los requisitos que tienen que cumplir las cooperativas para ser consideradas entidades sin ánimo de lucro y, por lo tanto, para ser licitadoras y adjudicatarias del derecho de superficie de este concurso como cooperativas de viviendas en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

1.5 Normativa aplicable

Este concurso se registrá por la siguiente normativa:

- Este Pliego de bases.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas.

- Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de la Islas Baleares.
- Ley 7/2015, de 30 de octubre, del suelo y de rehabilitación urbana.
- Real decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Islas Baleares.
- Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares.
- Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los estatutos de la entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público.
- Código civil y demás normas de derecho civil reguladoras del derecho de superficie, en particular, la Ley hipotecaria y el Reglamento hipotecario.
- Real decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, con respecto a todo aquello que no se oponga a las disposiciones de igual o superior rango de los sucesivos planes estatales de vivienda y su normativa de desarrollo.
- El resto de normas de derecho administrativo con carácter supletorio y, en su caso, las normas del derecho privado.

1.6 Plazo de vigencia del derecho de superficie

El plazo de vigencia del derecho de superficie constituido a favor de la cooperativa es de 75 años. Aun así, la cooperativa superficiaria, mediante preaviso con un año de antelación a la fecha de vencimiento del derecho, podrá solicitar al titular del suelo una o sucesivas prórrogas hasta un máximo en el cómputo total 24 años más, sin más coste que el que derive de los gastos de formalización de la prórroga en escritura pública, siempre que las viviendas y sus elementos comunes estén en un correcto estado de conservación y de mantenimiento. En todo caso, la concesión de una o más prórrogas será una potestad del IBAVI, que, como titular del suelo, podrá fijar las condiciones y los requisitos que estime oportuno.

1.7 Condiciones específicas del edificio y de las viviendas

- a) Deberá cumplir las condiciones previstas en el planeamiento aprobado y la legislación urbanística vigente.
- b) Deberá tener la certificación energética A.
- c) Dispondrá de un plan colaborativo para usar las instalaciones comunes.
- d) La ejecución se ajustará al proyecto de obras que esté adscrito a cada solar según el anexo II. La cooperativa adjudicataria podrá modificar el proyecto en cuanto a la previsión de espacios y de instalaciones colaborativos para huerto y/o jardín urbano, lavandería y plancha, sala polivalente, comedor, salas de reuniones o espacios de trabajo u otros previstos en su plan colaborativo. Esta modificación en ningún caso supondrá la reducción del número de viviendas previsto en el proyecto inicial. La superficie modificada para la incorporación de espacios colaborativos no podrá superar el 10% de la superficie útil de vivienda, sin que computen a este efecto la cubierta o los espacios exteriores del edificio, ni los espacios colaborativos previstos en el proyecto descrito en el anexo II.
- e) El IBAVI en calidad de titular del suelo asume el coste y la tramitación del proyecto arquitectónico ejecutivo y su modificación, la correspondiente licencia de obras y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras; garantizando la obtención de la certificación energética A, la adaptación del proyecto a la normativa vigente en el momento de solicitar la licencia, el cumplimiento de las condiciones técnicas descritas al anexo II, que servirán para definir los criterios técnicos ante la subsanación de eventuales incoherencias con el proyecto, y, si procede, la incorporación al proyecto arquitectónico de las modificaciones y las mejoras de las condiciones técnicas ofrecidas por las cooperativa adjudicataria a la oferta de licitación.

7

2. La propuesta

2.1 La rentabilidad social de los bienes

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que son de titularidad de las administraciones públicas y no tienen el carácter de demaniales. De conformidad con el artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas, la gestión y la administración que haga el IBAVI de estos bienes se ajustará a los principios siguientes:

- a) Eficiencia y economía en la gestión.
- b) Eficacia y rentabilidad en la explotación.
- c) Publicidad, concurrencia y objetividad en la adquisición, la alienación y la explotación.
- d) Identificación y control mediante inventarios o registros adecuados.
- e) Colaboración y coordinación entre administraciones para optimizar su uso y rendimiento.

La constitución por parte de las administraciones públicas del derecho de superficie sobre bienes de su titularidad a favor de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso solo se concederá mediante un concurso público reservado a este tipo de cooperativas, tal como lo que prevé la disposición adicional novena de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares.

2.2 Propuesta arquitectónica, social, económica y ambiental del edificio de viviendas

8

Las licitadoras interesadas tienen que presentar la siguiente documentación:

- El plan económico y financiero correspondiente a la promoción y la construcción de viviendas en régimen de cesión de uso, así como a los servicios y las instalaciones colectivos de carácter colaborativo. (Obligatorio)
- Estatutos de la cooperativa o de la cooperativa en constitución. (Obligatorio)
- Memoria explicativa de las líneas básicas de la cooperativa, sus objetivos y funcionamiento, que deberá coincidir con lo previsto en sus estatutos. (Obligatorio)
- Memoria explicativa de la propuesta de modificación del proyecto arquitectónico descrito en el anexo II para la creación de espacios colectivos para realizar actividades colaborativas. (Voluntario)
- Memoria explicativa de la propuesta de modificación del proyecto arquitectónico para implantar criterios medioambientales a fin de reducir el consumo energético y/o la huella ecológica del edificio. (Voluntario)

2.3 Criterios de inversión

La inversión de la cooperativa debe incluir el coste total de la promoción y la construcción de las viviendas, la dirección de obras, la coordinación de la seguridad y la salud, los seguros inherentes a la ejecución y, en general, todas las autorizaciones y

gastos necesarios para la obtención del certificado de final de obra y de la calificación definitiva de vivienda protegida. Las promociones deben disponer de la certificación energética A y de un plan colaborativo para usar las instalaciones comunes.

La contratación de la obra deberá concederla la cooperativa adjudicataria a una constructora de solvencia acreditada y con experiencia bajo el régimen jurídico de contrato de obra a precio alzado y cerrado y llaves en mano.

El IBAVI asume el coste y la tramitación del proyecto arquitectónico ejecutivo y su modificación, la correspondiente licencia de obras y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en los términos previstos en el apartado e) de la base 1.7 de este Pliego.

Los servicios técnicos del IBAVI supervisarán la ejecución de la obra. A este fin, realizarán tareas de gestión no decisiva de la promoción para hacer un seguimiento de los acuerdos de contratación de los órganos de la cooperativa y de todos los actos necesarios para el buen fin de la obra y la promoción. A título ilustrativo, y entre otras que sean necesarias, se contemplan las siguientes tareas:

- a) Harán un seguimiento del trabajo de la dirección de obras; podrán asistir a las visitas de obra si es necesario, y tendrán acceso a toda la documentación de la obra, ya sea de la dirección facultativa, de la constructora o de otras empresas y servicios externos que participen en la promoción, y al libro de órdenes.
- b) Supervisarán las certificaciones de obras que tenga que pagar la entidad que dé financiación a la promoción y podrán acceder a la documentación necesaria.
- c) Supervisarán la contabilidad de la promoción a fin de comprobar el estado de los ingresos y los gastos, las aportaciones de las personas socias y el cumplimiento del presupuesto.
- d) Realizarán un seguimiento técnico y podrán, con la debida autorización, tramitar a nombre de la cooperativa adjudicataria la obtención de las licencias y autorizaciones pertinentes.

3. Plazos para la construcción

El IBAVI dispondrá de 3 meses para coordinar la modificación del proyecto y obtener el proyecto ejecutivo definitivo de acuerdo con las condiciones técnicas descritas en la

base 1.7 de este Pliego, a contar desde la formalización de la contratación del equipo técnico arquitectónico que haya de realizar el encargo.

Posteriormente, el plazo para comenzar y terminar las obras será el que fije la misma licencia de obras. En todo caso, el plazo para obtener el certificado de final de obra se fija en un máximo de 4 años desde la la concesión de la licencia de obras. Este plazo de 4 años se hará constar como condición resolutoria en el documento público de constitución del derecho de superficie. Si la cooperativa adquirente (superficiaria) incumple el plazo de 4 años fijado para destinar el bien a la finalidad establecida (construcción de las viviendas) el IBAVI puede exigir el cumplimiento de esta obligación finalista o resolver el contrato de constitución del derecho de superficie, con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos, teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, en su caso, el IBAVI establezca en el documento público de constitución.

10

4. Cesión de uso para domicilio habitual y permanente

- a) La cooperativa de viviendas será la titular del derecho de superficie constituido por un plazo de 75 años, más una o sucesivas prórrogas, en su caso, de hasta un máximo de 24 años más, y deberá ceder a los cooperativistas, que necesariamente deberán ser personas físicas, el uso de las viviendas para destinarlas a domicilio habitual y permanente.
- b) Para acceder como persona socia usuaria a la cooperativa, se deberá abonar el importe que establezcan los órganos de gobierno de la cooperativa como aportación obligatoria al capital y, en su caso, la cantidad inicial para financiar el inmueble, así como asumir el compromiso de satisfacer las obligaciones periódicas que se fijen en función de los costes de la promoción, el mantenimiento y otras obligaciones inherentes al inmueble. En todo caso, al presentar la propuesta de licitación las personas integrantes de la cooperativa o de la cooperativa en constitución licitadora deberán acreditar lo siguiente:
 - Justificante de inscripción como demandante de vivienda en régimen de alquiler o, si hay una disposición específica, en régimen de cesión de uso en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de las Islas Baleares.

- No superar el límite máximo de ingresos correspondiente a 6 veces el IPREM para el conjunto de todas las personas que constituyan la unidad efectiva de convivencia y 6,5 veces el IPREM en el caso de familias numerosas o de personas con alguna de las discapacidades siguientes: parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

Los umbrales de ingresos señalados constituirán, en todo caso, el límite máximo de ingresos para acceder a cada una de las viviendas protegidas en régimen de cesión de uso resultantes de este concurso público, sin perjuicio de que sea de aplicación a la vivienda protegida en régimen de cesión de uso una legislación específica de ámbito estatal o autonómico que resulte más restrictiva que, en este caso, será de aplicación preferente.

Para determinar los ingresos de la persona o la unidad efectiva de convivencia interesadas, hay que atenerse a los importes de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a los datos fiscales más recientes disponibles. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM anual, considerado en 14 pagas, en vigor en el periodo en el que se identifiquen los ingresos evaluados.

- Acreditar la nacionalidad española con DNI o NIF; en el caso de personas extranjeras, acreditar la residencia legal en España con el NIE y el certificado histórico de empadronamiento.
- Certificado del Registro de la Propiedad Central, y una declaración responsable de no ser titulares del dominio pleno, del usufructo o de otro derecho que permita disponer del uso de una vivienda y/u otro tipo de propiedad que cumpla los requisitos de habitabilidad. Este requisito se debe mantener durante todo el plazo de uso y goce de la vivienda cooperativa sin que se pueda adquirir por negocio entre vivos ningún título que otorgue el dominio pleno, el usufructo u otro derecho que permita disponer del uso de una vivienda. El incumplimiento de este requisito tendrá que figurar en los estatutos de la cooperativa como causa de extinción del contrato de cesión de uso.

Se considera que el titular no tiene la disposición de la vivienda si acredita la no disponibilidad de la misma debido a una separación o un divorcio o por cualquier otro motivo ajeno a su voluntad o si la vivienda resulta inaccesible por razón de discapacidad al titular o a algún miembro de la unidad efectiva de convivencia.

- c) El derecho de uso de las personas socias se fija por un plazo máximo de 75 años, más una o sucesivas prórrogas, en su caso, hasta un máximo de 24 años más, a contar desde el otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie, en la que se transcribirán todas las obligaciones que asume la superficiaria en relación con el derecho de superficie.

- d) El derecho de uso se cederá mediante un contrato privado entre la persona socia y la cooperativa que es inherente e indisociable a la actividad cooperativizada y, por lo tanto, no se puede formalizar con ninguna persona que no disfrute previamente del título de socia. En todo caso, en la fecha de acceso, la persona socia y, en su caso, su unidad efectiva de convivencia deberán cumplir los requisitos señalados en el apartado *b)* de esta base. En el contrato de cesión de uso, se transcribirán todas las obligaciones que asume la cooperativa ante el titular del suelo en relación con el derecho de superficie y las obligaciones recíprocas que se establecen entre la cooperativa y el cooperativista, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de cooperativas de las Islas Baleares. En el contrato se deberá mantener como plazo máximo del derecho de uso el que reste para finalizar el derecho de superficie constituido a favor de la superficiaria.

12

La eficacia del contrato de cesión de uso y, en especial, la obligación de entrega de la posesión y las llaves a la persona socia quedarán suspendidas condicionalmente y de forma expresa a la obtención del preceptivo visado de la Dirección general de arquitectura y vivienda o del organismo que la sustituya. Una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos de acceso a la vivienda protegida en cesión de uso, tendrá lugar el acto de entrega de la posesión y las llaves a la persona socia. El contrato de cesión de uso, si procede, se inscribirá en el Registro Público de Viviendas Protegidas de las Islas Baleares, de acuerdo con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares y lo que disponga la correspondiente normativa de desarrollo.

- e) Las personas socias, tanto las iniciales como las posteriores en caso de transmisión entre vivos del título de persona socia —por renuncia del derecho de uso, divorcio, separación, nulidad del matrimonio o ruptura de la pareja de hecho, etc.— o en caso de transmisión por causa de muerte, deberán cumplir los requisitos de acceso establecidos en el apartado *b)* de esta base, el régimen previsto en sus estatutos, lo establecido en la Ley 1/2003, de cooperativas de las Islas Baleares y en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares. En todo caso las

personas socias adjudicatarias deberán vivir en la vivienda como domicilio habitual y permanente.

- f) Las transmisiones del título de persona socia, tanto entre vivos como por causa de muerte, a favor de ascendientes, descendientes y las decretadas judicialmente por separación, divorcio o disolución de la pareja de hecho no están sometidas a las limitaciones derivadas del orden de acceso y de adquisición de los solicitantes de admisión, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.6 de la Ley 1/2003, de 20 de marzo de cooperativas de las Islas Baleares. En todo caso los adquirentes deberán cumplir los requisitos de acceso previstos en el apartado *b)* de esta base.

En el resto de transmisiones entre vivos del título de persona socia, hay que seguir siempre el orden de antigüedad de la lista de solicitantes de admisión, y se deberá ofrecer a las personas solicitantes el derecho de adquisición de la condición de persona socia de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Islas Baleares, y la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Islas Baleares. Para garantizar la transparencia y la funcionalidad del régimen de transmisión, la cooperativa mantendrá la lista de solicitantes de admisión siempre actualizada; comunicará a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, o organismo que lo sustituya, de forma que permita tener constancia fehaciente de la fecha, la recepción y el contenido, las modificaciones que se produzcan en un plazo máximo de 30 días a contar desde la incorporación o la baja de los nuevos solicitantes de admisión.

- g) Los estatutos de la cooperativa deberán prever en todos los casos, incluida la transmisión del título de persona socia, que el precio máximo de rescaramiento a la persona socia usuaria de la vivienda que se dé de baja deberá ser el que corresponda a la aportación obligatoria al capital y, en su caso, a la cantidad inicial entregada para financiar el inmueble, tanto si se ha aportado al capital social como si no, revalorizadas según el IPC.
- h) De acuerdo con lo previsto en la base 13, se establecerá como condición resolutoria en la escritura de constitución del derecho de superficie la vulneración de las siguientes previsiones:
- La transmisión por parte de la cooperativa del derecho de superficie sin contar con la manifestación previa y expresa del consentimiento del IBAVI.

- La no destinación de una o varias de las viviendas a la función y el uso de domicilio habitual y permanente.

El IBAVI, como propietario del suelo, podrá optar por exigir el cumplimiento de las obligaciones o por resolver el derecho de superficie en ejecución de la condición resolutoria con el resarcimiento de los daños y el abono de los intereses, en ambos casos teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, en su caso, el IBAVI o la entidad correspondiente establezca en el documento público de constitución. La extinción del derecho de superficie también implica, de forma automática, la extinción de toda clase de derechos reales o personales constituidos por la superficiaria, aunque hayan sido autorizados por el titular del suelo.

No obstante, en caso de que se ejerza la condición resolutoria por incumplimiento de la función y el uso de la vivienda como domicilio habitual y permanente, el IBAVI, que será titular dominical pleno de la finca al haber resuelto el derecho de superficie, tendrá la potestad de decidir el uso al que se destinará la finca. El IBAVI podrá decidir que mantengan el uso de la vivienda, mediante cualquier título admitido en derecho, las personas o unidades efectivas de convivencia que, según resolución administrativa firme, se acredite que han cumplido las condiciones de uso y de destinación de la vivienda protegida, de acuerdo con los requisitos previstos en este Pliego y en la legislación estatal o autonómica que sea de aplicación.

14

5. Régimen económico y financiero

5.1 Financiación

5.1.1 El IBAVI asume el coste y la tramitación del proyecto arquitectónico ejecutivo y su modificación, la correspondiente licencia de obras y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en los términos previstos en el apartado e) de la base 1.7 de este Pliego.

5.1.2 La promoción, la construcción y la conservación y mantenimiento del edificio de viviendas se llevarán a cabo exclusivamente a riesgo y ventura de la titular del derecho de superficie, que asumirá los riesgos económicos, así como toda la responsabilidad administrativa, civil, fiscal y laboral o de cualquier tipo que se derive.

5.1.3 Los cooperativistas responderán ante la cooperativa y constituirán los fondos de reserva obligatorios, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Islas Baleares, así como el depósito especial constituido por cinco cuotas mensuales a que se refiere el apartado 5.1.5.

5.1.4 La titular del derecho de superficie, con autorización previa y expresa del IBAVI como titular del suelo, podrá solicitar la constitución de una hipoteca sobre el derecho de superficie. En todo caso, la hipoteca quedará cancelada registralmente a cargo exclusivo de la cooperativa superficiaria antes de la fecha fijada para la finalización del plazo del derecho de superficie y la entrega correspondiente del edificio al titular del suelo.

El IBAVI consiente que las condiciones resolutorias establecidas en este Pliego de bases se pospongan en rango a la hipoteca que se constituya sobre los edificios que construirán las superficiarias y acepta que la garantía hipotecaria que se constituya para financiar la construcción de las viviendas se inscriba en el Registro de la Propiedad correspondiente, con rango preferente a cualquier otro derecho, carga o gravamen que se pueda constituir sobre la finca, el edificio o las entidades en cumplimiento de la finalidad de este derecho de superficie.

15

En todo caso, el importe, el plazo, las fincas afectadas y demás condiciones de la hipoteca que las superficiarias tengan interés en constituir en cumplimiento de las previsiones de esta condición deberán ser autorizados por el IBAVI mediante un decreto de su presidencia o una resolución de la gerencia. A tal efecto, las superficiarias deberán presentar sus solicitudes concretas de hipoteca directamente ante el IBAVI, y deberán desglosar y justificar el detalle económico del préstamo que se pretende.

5.1.5 La cooperativa constituirá y mantendrá durante todo el plazo del préstamo con garantía hipotecaria sobre el derecho de superficie un depósito especial destinado exclusivamente a satisfacer los posibles impagos de las cuotas hipotecarias, que deberá estar dotado con una suma equivalente a cinco cuotas del préstamo hipotecario correspondientes a todas las viviendas.

5.1.6 El resto de condiciones específicas que tengan que ver con la constitución de la hipoteca sobre el derecho de superficie deberán quedar establecidas con el detalle correspondiente en el documento de constitución de la hipoteca.

5.2 Canon

El canon anual que tiene que satisfacer la cooperativa superficiaria por la titularidad del derecho de superficie incluye el valor del suelo, el coste del proyecto ejecutivo y su modificación, la obtención de la correspondiente licencia de obras y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, será exigible desde la obtención del certificado de final de obra y se fija en:

- El importe de un euro (1,00 €/año) durante el plazo de amortización del préstamo hipotecario para cada uno de los proyectos, ya adscritos al solar correspondiente, descritos al anexo II.
- El importe que resulte de aplicar un coeficiente corrector anual mínimo de +0,5% a los importes siguientes, en función de la inversión total prevista por el IBAVI en la promoción correspondiente, una vez amortizado el préstamo y durante el plazo restante hasta la finalización del derecho de superficie:

16

Son Servera: veinticuatro mil ochenta y dos euros y noventa céntimos de euro (24.082,90 €/anuales) a partir del ejercicio siguiente a la finalización del pago regular del préstamo hipotecario.

Llucmajor: veinticinco mil quinientos treinta y seis euros y treinta y tres céntimos de euro (25.536,33€/anuales) a partir del ejercicio siguiente a la finalización del pago regular del préstamo hipotecario.

Santa Maria del Camí: diecinueve mil novecientos cincuenta y tres euros y setenta céntimos de euro (19.953,70€/anuales) a partir del ejercicio siguiente a la finalización del pago regular del préstamo hipotecario.

Vilafranca de Bonany: doce mil setecientos cuarenta y seis euros y veinte céntimos de euro (12.746,20 €/anuales) a partir del ejercicio siguiente a la finalización del pago regular del préstamo hipotecario.

Manacor: ocho mil quinientos dieciséis euros y ochenta céntimos de euro (8.516,80 €/anuales) a partir del ejercicio siguiente a la finalización del pago regular del préstamo hipotecario.

Las licitadoras que presenten propuestas de aplicación de un coeficiente corrector anual del canon, aplicable una vez amortizado el préstamo, inferior a +0,5% quedan automáticamente excluidas del procedimiento. Estos importes se deberán liquidar en el plazo que establezca el IBAVI.

6. Cooperativas, documentación y ofertas

6.1 Cooperativas

Podrán presentar proposiciones las cooperativas de viviendas descritas en el artículo 115 de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Islas Baleares, en los términos de la disposición adicional novena y décima de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares, que son las que tienen por objeto procurar vivienda en régimen de uso y servicios colaborativos a sus personas socias en condiciones de precio, calidad e información tan favorables como sea posible. Los estatutos deberán prever que las viviendas se cedan necesariamente a las personas socias cooperativistas, de acuerdo con todas las condiciones de acceso, transmisión, precio y las restantes previsiones especificadas en la base 4 de este Pliego.

17

Los estatutos de las cooperativas deberán prever que estas sean sin ánimo de lucro, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Islas Baleares.

Podrán participar en la licitación también las cooperativas integrales que prevé el artículo 140 de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Islas Baleares, pero su actividad cooperativizada principal deberá ser la correspondiente a vivienda en los términos expresados en esta base. La cooperativa deberá ser sin ánimo de lucro y no podrá ejercer en las dependencias de la promoción de vivienda ninguna otra actividad, salvo las inherentes a la otra actividad cooperativizada que puede ser la de consumidores y usuarios o bien la de iniciativa social.

Finalmente, también podrán presentar proposiciones las cooperativas en constitución que se deberán constituir como cooperativa de vivienda o integral de vivienda y consumidores y usuarios o integral de vivienda e iniciativa social, con carácter previo a la constitución del derecho de superficie a su favor.

Las cooperativas en constitución dispondrán de un plazo de 30 días hábiles, a contar desde la notificación de la adjudicación, para otorgar la escritura pública de constitución y presentar la solicitud de inscripción en el registro de cooperativas de las Islas Baleares con toda la documentación necesaria para su constitución, respetando que la identidad personal de los miembros de la cooperativa en constitución se mantenga en las personas socias de la cooperativa, subrogándose y haciendo suyas todas las obligaciones formuladas en la oferta inicial del concurso. Una vez constituida e inscrita la cooperativa, se formalizará el derecho de superficie.

Si transcurre el plazo de 30 días hábiles sin que la cooperativa en constitución haya presentado la solicitud de inscripción en el registro de cooperativas de las Islas Baleares con toda la documentación necesaria para constituirla, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 65/2006, de 14 de julio, por el que se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento del registro de cooperativas de las Islas Baleares, se entenderá que ésta renuncia a la adjudicación, y se concederá la licitación a la propuesta que haya quedado en segundo lugar.

18

6.2 Documentación que deben presentar las entidades licitadoras

Las licitadoras presentarán tres sobres cerrados y firmados, en los que indicarán, además del nombre de la cooperativa o de la cooperativa en constitución, el título del concurso público. El primer sobre (A) deberá contener la documentación exigida para formar parte en el procedimiento abierto; el segundo sobre (B1), la documentación que deberá ser valorada según criterios de juicio de valor, y el tercer sobre (B2), la documentación que deberá ser valorada según criterios evaluables de forma automática.

6.2.1 SOBRE A

En el exterior figurará la mención: **«Sobre A: Documentación administrativa para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie para la promoción, la construcción y la gestión de un edificio viviendas protegidas en régimen de cesión de uso (COHABITA) situado en, presentada por (nombre, entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto)»**. Deberá contener la documentación que se detalla a continuación:

1) La relación numerada de la documentación incluida.

2) La documentación que acredite la personalidad de la entidad o, en su caso, de la persona que ostente la representación.

Si se trata de personas jurídicas (o cuando la persona licitadora no actúe en nombre propio):

- **DNI o NIF** de quien suscribe la proposición.
- **Escritura pública de constitución o modificación de la cooperativa de viviendas** debidamente inscritas en el registro de cooperativas de las Islas Baleares, **en caso de cooperativa en constitución** deberá presentarse **acta de la asamblea constituyente y registro de entrada de la solicitud de calificación previa de los estatutos** ante el registro de cooperativas de las Islas Baleares.

En el documento de constitución la cooperativa o la cooperativa en constitución deberán hacer constar su objeto social y sus fines señalados en los estatutos o reglas fundacionales relacionados directamente con el objeto y las condiciones de este Pliego de bases.

- **Escritura pública de nombramiento de cargo social o poder notarial para representar a la entidad** debidamente inscritos en el correspondiente registro cuando la inscripción sea exigible.

La documentación que acredite la representación y las facultades de la licitadora que sea adjudicataria, a menos que esté inscrita en el Registro de Licitadores, deberá ser validada por la secretaría del IBAVI previamente a la formalización del contrato, sin perjuicio de las responsabilidades en que aquella haya podido incurrir relativas a la validez de este documento en la fecha final del plazo para presentar proposiciones.

Las entidades licitadoras solo pueden presentar una proposición para cada uno de los solares y solo pueden licitar a un máximo de tres solares de los cinco que figuran en el anexo I, de acuerdo con la base 1, apartado 1.1, letra f de este Pliego de bases.

3) La documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos descritos en el apartado b) de la base 4 de este Pliego por parte de todas las personas físicas integrantes de la cooperativa o de la cooperativa en constitución.

- Justificante de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de las Islas Baleares como demandante de vivienda en régimen de alquiler o, en caso de que haya disposición específica, en régimen de cesión de uso.
- Acreditación de la nacionalidad española con el DNI o NIF y en el caso de personas extranjeras, acreditación de la residencia legal en España con el NIE y el certificado histórico de empadronamiento.
- Certificado del Registro de la Propiedad Central, y una declaración responsable de no ser titulares de un dominio pleno, de un usufructo o de otro derecho que permita disponer del uso de una vivienda y/u otro tipo de propiedad que cumpla los requisitos de habitabilidad.

4) La documentación que justifique los requisitos de solvencia económica, financiera o profesional de la licitadora:

Justificación de la **solvencia económica y financiera** de la licitadora, de conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, y el Real decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el reglamento general de la ley de contratos de las administraciones públicas.

20

- Declaraciones apropiadas de entidades financieras que aseguren la viabilidad económica del proyecto, si se pretende la constitución de un préstamo hipotecario sobre el derecho de superficie: Propuesta de la entidad financiera donde consten las condiciones de financiación, desglosando y justificando el detalle económico del préstamo que se propone.
- Cuando se trate de personas jurídicas, aportación de las cuentas anuales presentadas en el registro oficial que corresponda.
- Si no se está obligada a presentarlas, se aportarán los libros de contabilidad debidamente legalizados.

Justificación de la **solvencia técnica** de la licitadora de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, mediante la aportación de algunos de los documentos siguientes:

- Documento en el que se indique la gestora cooperativa y/o el equipo de profesionales independientes con los que tenga contrato o precontrato para

gestionar la promoción correspondiente al concurso, con una reseña del personal técnico y el equipo multidisciplinar que asesorará sobre la promoción, la construcción y la gestión de las viviendas. Este equipo multidisciplinar deberá estar formado necesariamente por personas especializadas en el ámbito jurídico, económico, técnico (arquitectónico, medioambiental, etc.), social y de dinamización y participación de grupos.

- Si no se dispone de gestora o de equipo de profesionales independientes, documento en el que se indique el personal técnico y el equipo multidisciplinar que, integrado en la cooperativa o en la cooperativa en constitución, participará en la promoción, la construcción y la gestión de las viviendas. Este equipo multidisciplinar deberá estar formado necesariamente por personas especializadas en el ámbito jurídico, económico, técnico (arquitectónico, medioambiental, etc.), social y de dinamización y participación de grupos.

5) Declaración responsable formalizada según el modelo que figura como anexo III de este Pliego en la que la licitadora manifieste que no está incurso en ninguno de los supuestos de prohibición para contratar que establece la normativa de contratos del sector público y que está al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La licitadora deberá firmar esta declaración, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito la tenga que presentar, antes de la adjudicación, la entidad a favor de la que se resuelva esta.

21

El órgano de contratación podrá comprobar en cualquier momento la veracidad y la exactitud de esta declaración.

6) Declaración responsable de la vigencia de las circunstancias que dieron lugar a la declaración, por parte de la Agencia Tributaria, de exención del IVA, en su caso.

6.2.2 SOBRE B1

En el exterior tiene que figurar la mención: **«Sobre B1. Proposición para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie para la promoción, la construcción y la gestión de un edificio viviendas protegidas en régimen de cesión de uso (COHABITA) situado en....., valoración subjetiva, presentada por la cooperativa.....»**

Este sobre deberá contener toda la documentación acreditativa de las referencias técnicas para ponderar los criterios de adjudicación evaluables de acuerdo con juicios de valor, señalados en la base 7.5 de los criterios básicos de selección de este Pliego.

El sobre deberá incluir:

- (1)** El estudio económico y financiero correspondiente a la promoción y la construcción de viviendas en régimen de cesión de uso, así como a los servicios y las instalaciones colectivos de carácter colaborativo.

Como referencia, el IBAVI pone a disposición de las licitadoras interesadas un modelo de estudio económico y financiero elaborado sobre parámetros orientativos disponibles en el mercado de financiación ética adaptado a las características de los proyectos descritos en el anexo II. Cualquier modificación de los proyectos implica necesariamente adaptar este estudio a las nuevas características de los proyectos.

22

En todo caso, las licitadoras pueden presentar cualquier estudio económico y financiero en el que se indiquen de forma precisa las fuentes de financiación que utilizarán para financiar la ejecución del edificio de viviendas y la gestión de este en régimen de cesión de uso a los cooperativistas durante la vigencia del derecho de superficie, así como la prestación de los servicios en los espacios colaborativos, en el que deben diferenciar entre recursos propios y ajenos. Máximo: 5 hojas DIN A4.

- (2)** Estatutos de la cooperativa o de la cooperativa en constitución. El IBAVI pone a disposición de las licitadoras interesadas un modelo de estatutos de cooperativa de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro adaptado a las necesidades del programa y validado por el registro de cooperativas de las Islas Baleares.
- (3)** Memoria explicativa de las líneas básicas, los objetivos, el funcionamiento de la cooperativa y el plan colaborativo para usar las instalaciones comunes existentes, que deberá concordar con lo previsto en los estatutos. Máximo: 5 hojas DIN A4.

- (4) Memoria explicativa de la propuesta de modificación del proyecto arquitectónico para crear espacios colaborativos y/o servicios e instalaciones colectivos de carácter colaborativo. La propuesta se elaborará de acuerdo con los criterios establecidos en la base 1.7 y las características descritas en el anexo II. El IBAVI pone a disposición de las licitadoras la documentación técnica del proyecto arquitectónico adscrito al solar. Máximo: 5 hojas DIN A4 y 5 hojas DIN A3.
- (5) Memoria explicativa de la propuesta de implementación de mejoras técnicas en la edificación para seguir criterios medioambientales: sustitución de los materiales de construcción utilizados; instalación de sistemas adicionales de energía autosuficiente a corto, medio y largo plazo; etc. Máximo: 3 hojas DIN A4.

6.2.3 SOBRE B2

En el exterior deberá figurar la mención: **«Sobre B2. Proposición para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie la promoción, la construcción y la gestión de un edificio viviendas protegidas en régimen de cesión de uso (COHABITA) situado en....., presentada por..... (nombre, entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto), valoración objetiva, presentada por la cooperativa.....»**

Este sobre contendrá la oferta económica considerada globalmente, según el modelo que figura como anexo IV en estas bases, firmada por la cooperativa o su representante, y la documentación acreditativa de las referencias técnicas para ponderar los criterios evaluables de forma automática señalados en este Pliego.

Como mínimo, deberá contener:

El canon que propone la licitadora para satisfacer al titular del derecho del suelo una vez amortizado el préstamo y durante el plazo restante hasta la finalización del derecho de superficie como contraprestación por la constitución del derecho de superficie.

7. Información, presentación de ofertas, plazo de licitación y adjudicación de los suelos a las cooperativas.

7.1 Información de contratación

Las personas interesadas en esta contratación pueden acceder a la página web www.ibavi.es, en la que consta la información y la documentación necesaria para participar en esta licitación.

7.2 Presentación de proposiciones

Las proposiciones se presentarán en plica cerrada en la que deberá figurar la inscripción siguiente:

«Proposición para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie para la promoción, la construcción y la gestión de un edificio viviendas protegidas en régimen de cesión de uso (COHABITA) situado en, presentada por.... (nombre, entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto).»

24

Cada plica deberá contener tres sobres cerrados con la documentación:

- Sobre A: Documentación administrativa
- Sobre B1: Criterios de adjudicación evaluables según juicios de valor
- Sobre B2: Criterios de adjudicación evaluables de forma automática

7.3 Lugar, plazo y horario de presentación

Las licitadoras deberán presentar sus proposiciones en el plazo de 90 días naturales a contar desde el día siguiente a la publicación del último anuncio de licitación. En caso de que el plazo de presentación de las proposiciones termine en día festivo o sábado, se prorrogará automáticamente hasta el día hábil siguiente.

Las licitadoras presentarán las proposiciones en la sede del IBAVI, calle Manuel Azaña, nº 9, bajos, 07006, Palma.

Las proposiciones también podrán ser enviadas por correo ordinario. En este caso, las licitadoras deberán justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos antes del último día del plazo para presentar las proposiciones y anunciarla al órgano

de contratación enviando un correo electrónico a cohabita@ibavi.caib.es el mismo día. Si no se cumplen los dos requisitos, la proposición no se admitirá si el órgano de contratación la recibe con posterioridad a la finalización del plazo. Si transcurren 10 días naturales desde la finalización del plazo sin que se haya recibido la proposición, esta no se admitirá.

7.4 La mesa de contratación y el comité de expertos

1. Conformarán la mesa de contratación los siguientes miembros del IBAVI:

- La directora gerente del IBAVI, que presidirá la mesa.
- La directora del Departamento Jurídico y la persona responsable del Área de Contratación del IBAVI, que actuará como secretaria.
- El director del Departamento Económico y Financiero del IBAVI, como representante de la Intervención General.
- Una persona en representación de la Dirección de la Abogacía de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de que esta delegue en un miembro del Departamento Jurídico del IBAVI.
- El director del Departamento Técnico del IBAVI como servicio promotor del expediente.
- Tres técnicos designados por el IBAVI que hayan participado en la promoción del expediente.

2. Conformarán el comité de expertos, especialistas en arquitectura, derecho cooperativo, ecología y economía social, los siguientes miembros:

- Presidente: Joan Bauzà Roig, arquitecto responsable del área técnica del Colegio de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB).
- Vocal: Francisco Herrero Díaz, economista y miembro de la Confederación de Cooperativa de viviendas de España (CONCOVI).
- Vocal: Antoni Martínez Tabarner, doctor en Ecología por la Universidad de las Islas Baleares (UIB).
- Vocal: Cristina Rosa Grau López, abogada especialista en derecho cooperativo y economía social.

En vista de los criterios de selección que a continuación se exponen, en que la puntuación de los criterios evaluables de forma automática aplicando fórmulas de ponderación es inferior a la puntuación de los criterios cuya cuantificación se efectúa

con un juicio de valor, procede constituir un comité de expertos para valorar las propuestas, de acuerdo con el artículo 146.2 a) de las Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público.

Cabe señalar que los miembros que integrarán el comité, por una parte, son personas con la calificación apropiada para poder evaluar las propuestas y, por otra parte, no forman parte del órgano proponente del contrato.

7.5 Criterios básicos de selección

Los criterios de valoración de las proposiciones que utilizará la mesa de contratación al evaluar la conveniencia de las proposiciones que se formulen son los siguientes:

SOBRE B1

CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR: hasta 64 puntos

1. Propuesta colaborativa o de vida en común: hasta 26 puntos.

1.1 Valoración de los mecanismos de regulación interna de la cooperativa propuestos para favorecer el buen funcionamiento de la vida en comunidad: hasta 8 puntos de 26.

La propuesta se basará en el sistema propuesto para conseguir los valores que el grupo social quiere impulsar (respeto, empatía, apoyo, solidaridad, comprensión, diversidad, emancipación, equidad, sostenibilidad, etc.).

La valoración de la propuesta no cuestionará dichos valores, sino las metodologías para hacerlos posibles (adjudicación de las viviendas, gestión de impagados, mecanismos de solidaridad económica, plan de coches compartidos, compromiso de gestión de los residuos, creación de huertos urbanos, visibilización de las tareas domésticas, lavandería compartida, espacios para niños, talleres de trabajo con recursos comunitarios, actividades de ocio grupales, etc.).

1.2 Valoración de la propuesta de espacios colaborativos: hasta 10 puntos de 26.

Será necesario equipar los espacios libres existentes de acuerdo con las especificaciones del proyecto descrito en el anexo II para destinarlos a la realización de actividades colaborativas (propuesta de huertos urbanos, mobiliario para reuniones y talleres, compostador, etc.).

Se podrá modificar el proyecto arquitectónico descrito en el anexo II para aumentar o redistribuir los espacios colaborativos. Esta modificación en ningún caso supondrá la reducción del número de viviendas previsto en el proyecto inicial. La superficie modificada para la incorporación de espacios colaborativos no podrá superar el 10% de las superficies útiles de vivienda, de acuerdo con las especificaciones del proyecto descrito en el anexo II. A tal efecto, no computarán los espacios exteriores del edificio ni los espacios colaborativos previstos en el proyecto descrito en el anexo II.

Cualquier modificación del proyecto para añadir espacios colaborativos implicará que se tenga que adaptar necesariamente el plan económico y financiero, de acuerdo con las exigencias previstas para el sobre B1.

27

El IBAVI asume el coste de la modificación del proyecto arquitectónico ejecutivo para aumentar o redistribuir los espacios colaborativos en los términos previstos en el apartado e) de la base 1.7 de este Pliego.

1.3 Valoración de la capacidad de la propuesta para crear ambiente de barrio y/o abrirse a otros movimientos sociales: hasta 8 puntos de 26.

Se valorará positivamente el fomento de la interacción de las personas socias con su entorno mediante la oferta de servicios, espacios abiertos, intercambios, compromisos de participación en movimientos locales o cualquier otra fórmula de interacción social.

2. Reducción del impacto energético de los materiales usados en la construcción del edificio: hasta 8 puntos.

Sustitución de materiales de construcción convencionales por materiales de km 0, saludables y ecológicos que no suponga un incremento del coste superior al 5%.

Ejemplos a considerar:

- Revocos y cubrejuntas (cal aérea, cal NHL2, enfoscado de arcilla, etc.).
- Pavimentos (suelo de piedra local, cerámica cocida, baldosas hidráulicas, cal hidráulica, suelos compactados permeables de tipo sablón y cal aérea, pavimentos urbanos de hormigón con árido 100% reciclado, etc.).
- Ventanas y protecciones solares de madera.
- Aislamientos (corcho natural con sello FSC, algodón reciclado, lana de oveja, fibra de madera, celulosa reciclada, posidonia oceánica seca, etc.).

3. Valoración del equipo multidisciplinar que llevará a cabo el asesoramiento y la gestión del proyecto: hasta 20 puntos.

3.1 Más allá de los mínimos exigidos a la gestora de cooperativas o a los profesionales independientes para la acreditación de la solvencia técnica, se valorará el conjunto del equipo multidisciplinar que, integrado o no en la cooperativa, sea responsable del asesoramiento y la gestión de la propuesta de vida en común. Se tendrán en cuenta la presencia de múltiples disciplinas profesionales y la experiencia en todos los campos relacionados con la promoción, la construcción y la gestión de viviendas cooperativas, así como en el proceso de participación ciudadana y el empoderamiento de las futuras personas usuarias de las viviendas. Los equipos más idóneos obtendrán la puntuación máxima: **hasta 5 puntos de 20.**

3.2 También más allá del precontrato exigido, se valorarán las ofertas que acrediten que han formalizado un **contrato** de prestación de servicios con una gestora de cooperativas o con profesionales independientes con experiencia y solvencia acreditada: **hasta 15 puntos de 20.**

Los honorarios que se satisfagan relacionados con estos contratos, o bien a los profesionales independientes o bien a una gestora, en ningún caso podrán superar el 5% de los costes totales de la promoción o el 10% en el caso de que esta gestión también incluya la asistencia financiera entendida como anticipo de circulante en forma de préstamo, prestación de aval financiero o adelanto de servicios de asesoramiento y de gestión.

4. Previsión estatutaria de un fondo social voluntario no repartible u otro mecanismo de generación de fondos no repartibles destinados a perpetuar y reproducir el modelo de cesión de uso de la cooperativa al finalizar el plazo del derecho de superficie: hasta 10 puntos.

Los estatutos deberán especificar la configuración del fondo y el plan económico y financiero deberá indicar la viabilidad de éste para cumplir su fin, con indicación de la periodicidad y los importes estimados de dotación.

SOBRE B2.

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA: hasta 36 puntos.

Los criterios que servirán de base para adjudicar este contrato son los siguientes:

1. Oferta económica: hasta 2,5 puntos.

- a) Se atribuirá la máxima puntuación (2,5 puntos) a la proposición admitida que en función del coeficiente corrector aplicado ofrezca el canon más alto una vez finalizado el periodo de amortización del préstamo hipotecario y durante el plazo restante hasta la finalización del derecho de superficie.
- b) La puntuación del resto de ofertas económicas será proporcional, considerando que el canon más alto ofrecido obtendrá 2,5 puntos, y el canon de salida será el canon mínimo, considerado aplicando el coeficiente corrector mínimo de +0,5% establecido en la base 5.2 de este Pliego, que obtendrá una puntuación de 0 puntos.

La puntuación obtenida resultará de la aplicación de la fórmula siguiente:

$$\text{Puntos} = (\text{importe del canon ofrecido} - \text{importe del canon mínimo}) / ((\text{importe del canon más grande} - \text{importe del canon mínimo})/2,5)$$

- c) Todos los porcentajes, de alzas y de puntuación, se calcularán con dos decimales. Las fracciones porcentuales del segundo decimal se redondearán a la baja cuando sean inferiores a medio punto y se redondearán al alza cuando sean iguales o superiores a medio punto porcentual.

2. Implementación de sistemas de reducción del consumo de agua en el proyecto arquitectónico: hasta 6 puntos.

- Propuesta de reutilización de las aguas grises producidas por duchas, lavabos y lavadoras para reaprovecharlas para el riego y los inodoros: **2 puntos.**
- Propuesta de recogida de aguas pluviales para cisternas, sistemas de riego eficientes, como el gota a gota, y agua comunitaria no potable: **2 puntos.**
- Instalación de descalcificadores en todos los calentadores de agua: **2 puntos.**

3. Realización de 10 ensayos de materiales de construcción ecológicos y/o locales no estandarizados, en caso de ser utilizados de acuerdo con el punto 2 de los criterios del sobre B1, por parte de entidades competentes con el objetivo de proporcionar datos contrastados sobre su validez: 2 puntos.

30

El informe resultante podrá ser utilizado por cualquier persona interesada, deberá ser de acceso público y estar libre de derechos.

4. Compromiso de reducción de la previsión del consumo energético de la promoción a través de un estudio energético del edificio realizado por un equipo técnico competente: hasta 6 puntos.

- Consumo energético entre 15 y 10 kW/m²: **1 punto**
- Consumo energético entre 9,9 y 5 kW/m²: **3 puntos**
- Consumo energético entre 4,9 y 0 kW/m²: **6 puntos**

5. Mejora del aprovechamiento de la energía solar mediante la instalación de un número superior de placas fotovoltaicas respecto a la previsión mínima del proyecto: 2 puntos.

6. Mejora del control de la calidad, la eficiencia energética y el ahorro energético de los cierres de la promoción con la realización, a cargo del contratista, de ensayos de comprobación de la transmitancia térmica (termografías) y del informe correspondiente, más allá de lo establecido preceptivamente en el programa de control de calidad: hasta 3 puntos.

- Realización de una termografía como mínimo cada 500 m² de envolvente y realización del informe correspondiente: **1 punto.**
- Realización de una termografía como mínimo cada 300 m² de envolvente y realización del informe correspondiente: **1 punto.**
- Instalación de un sensor térmico ambiental PCE-HT 71N en cada vivienda y realización del informe correspondiente: **1 punto.**

7. Formalización de un precontrato con una entidad competente para conservar y mantener el conjunto del edificio: 8 puntos.

El precontrato deberá asegurar el cumplimiento de la propuesta de rutinas de mantenimiento preventivo periodificado y de las medidas de mantenimiento correctivo descritas en el manual de uso y mantenimiento del edificio durante el plazo del derecho de superficie de todo el conjunto de la promoción (viviendas, aparcamientos, elementos colaborativos y privativos u otros adicionales que formen parte del conjunto del inmueble). La licitadora asume el compromiso de formalizar el correspondiente contrato con las condiciones descritas en caso de resultar adjudicataria.

31

8. Propuesta presentada por la cooperativa o la cooperativa en constitución formada por las personas o, en su caso, las unidades efectivas de convivencia cuyos ingresos representen conjuntamente la menor proporción del IPREM: 2,5 puntos.

En caso de que no haya concurrencia y se presente una única propuesta para la promoción esta obtendrá 2,5 puntos.

9. Previsión de financiación ética. 1,5 puntos.

Las licitadoras que presenten una propuesta de financiación con entidades que, de acuerdo con sus normas fundacionales, dediquen su actividad a la financiación de proyectos que apuesten por el compromiso ético, social y medioambiental, obtendrán 1,5 puntos, mientras que las que presenten una propuesta de financiación ajena con criterios tradicionales obtendrán 0 puntos.

10. En el caso de promociones con aparcamientos se valorará el fomento de alternativas al vehículo privado convencional. Hasta 2,5 puntos.

- Instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos: **2 puntos.**
- Inclusión de aparcamientos para bicicletas y otros vehículos no motorizados: **0,5 puntos.**

7.6 Apertura de proposiciones

1. La mesa de contratación se reunirá el primer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de proposiciones. Primero calificará la documentación integrante del sobre A. Si observa defectos u omisiones subsanables, otorgará un plazo de cinco (5) días hábiles para corregirlos. Asimismo, la mesa de contratación podrá recabar de las licitadoras aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados, o requerirlas para que presenten otros complementarios, que deberán entregar en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles.

2. El sexto día hábil a partir de la finalización del plazo para presentar proposiciones, o una vez acabado el plazo para presentar enmiendas, la mesa de contratación, en sesión pública, abrirá el sobre B1 y lo remitirá al comité de expertos para que emita el informe en el que valore las ofertas. El comité de expertos dispone de un plazo de un mes para emitir el informe.

3. Una vez recibido el informe del comité de expertos con la ponderación de los criterios dependientes de un juicio de valor, se convocará la mesa de contratación para que abra el sobre B2. Esta sesión, que será pública, deberá comunicarse electrónicamente a las licitadoras y se publicará al mismo tiempo en el perfil del contratante del IBAVI o en la sede electrónica. En la sesión se dará a conocer la ponderación asignada a los criterios que dependen de un juicio de valor, que deberá añadirse a la valoración basada en criterios objetivos.

7.7 Hay que distinguir los dos supuestos siguientes:

A. Adjudicación a una cooperativa de viviendas legalmente constituida e inscrita en el registro de cooperativas de las Islas Baleares

El órgano de contratación requerirá a la licitadora que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa en términos globales que, dentro del plazo de 30 días hábiles a partir del día siguiente a la recepción de la correspondiente notificación,

presente la documentación acreditativa de estar, en su caso, al corriente de las siguientes obligaciones:

- a) De las obligaciones tributarias.
- b) De las obligaciones con la Seguridad Social.
- c) Del pago del impuesto sobre actividades económicas, en su caso. En todos los casos, hay que aportar la siguiente documentación:
 - c1) Si la adjudicataria es sujeto pasivo del impuesto sobre actividades económicas y está obligada a pagarlo, deberá presentar el documento del alta del impuesto relativo al ejercicio corriente con el epígrafe correspondiente al objeto del contrato o el último recibo del impuesto, acompañado de una declaración responsable de no haberse dado de baja de la matrícula del impuesto.
 - c2) Si la adjudicataria se encuentra en algún supuesto de exención, deberá aportar una declaración responsable en la que especifique el supuesto legal de exención y el documento de declaración en el censo de obligados tributarios.
- d) Póliza de seguros de responsabilidad civil actualizada y recibo del pago, con una cobertura mínima de 900.000,00 euros por siniestro.

33

En caso de no formalizar adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la adjudicataria retira su oferta. En este caso, se pedirá la misma documentación a la licitadora siguiente de acuerdo con el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

B. Adjudicación a una cooperativa en constitución

La adjudicataria, en el caso de cooperativas en constitución, dispone de un plazo de 30 días hábiles desde la notificación del acuerdo de adjudicación para presentar la documentación requerida para la formalización de la adjudicación.

El órgano de contratación requerirá a la licitadora que aporte:

- La escritura pública de constitución de la cooperativa.
- La liquidación, en su caso, del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
- La inscripción en el registro de cooperativas.
- La solicitud del CIF.
- La declaración censal de alta de actividad en la Agencia Tributaria.

- La justificación del pago, si procede, del impuesto sobre actividades económicas, en su caso. En todos los casos, hay que aportar la siguiente documentación:
 - Si la adjudicataria es sujeto pasivo del impuesto sobre actividades económicas y está obligada a pagarlo, deberá presentar el documento del alta del impuesto relativo al ejercicio corriente con el epígrafe correspondiente al objeto del contrato o el último recibo del impuesto, acompañado de una declaración responsable de no haberse dado de baja de la matrícula del impuesto.
 - Si la adjudicataria se encuentra en algún supuesto de exención, deberá aportar una declaración responsable en la que especifique el supuesto legal de exención y el documento de declaración en el censo de obligados tributarios.
- La inscripción, en su caso, de la empresa a la Seguridad Social y altas de las personas socias y asalariadas.
- Póliza de seguros de responsabilidad civil actualizada y recibo del pago, con una cobertura mínima de 900.000,00 euros por siniestro.

Solo se podrá formalizar la adjudicación a favor de las cooperativas definidas en estas bases que se encuentren legalmente constituidas e inscritas en el registro de cooperativas de las Islas Baleares.

Una vez transcurrido el plazo de 30 días hábiles sin que, por causa imputable a la licitadora, esta haya presentado la solicitud de inscripción en el registro de cooperativas de las Islas Baleares con toda la documentación necesaria para su constitución, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 65/2006, de 14 de julio, del Reglamento de organización y funcionamiento del registro de cooperativas de las Islas Baleares, se entiende que ésta renuncia a la adjudicación, que se otorga a la propuesta que haya quedado en segundo lugar.

7.9 Publicidad del proyecto adjudicado

La adjudicación del derecho de superficie se notificará a las empresas licitadoras y al mismo tiempo se publicará en el perfil del contratante o en la sede electrónica.

La adjudicataria quedará autorizada desde la notificación de la adjudicación para:

1. Instalar, con la obtención previa de los permisos correspondientes, un soporte publicitario desmontable para dar a conocer el proyecto arquitectónico y de convivencia que se construirá en el solar.
2. Llevar a cabo, con la obtención previa de los permisos correspondientes, cualquier acción informativa que tenga por objeto el programa de COHABITA.

Cualquier acción publicitaria o informativa relacionada con esta adjudicación deberá incluir necesariamente una mención específica al carácter público del solar adjudicado mediante esta licitación, incluidas las menciones gráficas o los logotipos, con indicación del tamaño y el texto, que fije el Instituto Balear de la Vivienda.

8. Formalización del derecho de superficie

8.1 Formalización del derecho de superficie

35

El derecho de superficie se formalizará en un documento público en el plazo de 15 días hábiles a partir del día siguiente de la adjudicación efectiva.

La constitución del derecho de superficie se formalizará mediante escritura pública, en la que constará, como condición esencial, la obligación que asume la cooperativa de destinar las fincas a atender, mediante nueva construcción, las necesidades de vivienda en régimen de cesión de uso de sus personas socias de acuerdo con la normativa aplicable y las disposiciones de este Pliego. Si el derecho de superficie no se formaliza, la adjudicación queda sin efectos.

La cesión de uso a las personas socias es por un plazo máximo de 75 años, que, en todo caso, deberá coincidir con el plazo de constitución del derecho de superficie a favor de la cooperativa. La eficacia del contrato de cesión de uso y, en especial, la obligación de entrega de la posesión y las llaves a la persona socia queda suspendida condicionalmente y de forma expresa a la obtención del visado preceptivo de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, o del organismo que la sustituya. Una vez que la Dirección General haya verificado que se cumplen todos los requisitos de acceso a la vivienda protegida, tendrá lugar el acto de entrega de la posesión y las llaves a la persona socia. El contrato de cesión de uso, si procede, se inscribirá en el Registro Público de Viviendas Protegidas de las Islas Baleares, de acuerdo con lo

previsto en el artículo 71 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Islas Baleares y lo que disponga la correspondiente normativa de desarrollo.

8.2 Gastos a cargo de la adjudicataria

La adjudicataria deberá satisfacer íntegramente los gastos del anuncio o los anuncios de la licitación y los de la formalización del contrato. El importe máximo que la adjudicataria abonará por este concepto será de mil quinientos euros (1.500,00 €).

9. Obligaciones generales de la cooperativa

La cooperativa está obligada a:

9.1 Cumplir las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social, y de prevención de riesgos laborales y seguridad.

9.2 Destinar las viviendas protegidas en régimen de cesión de uso, es decir, con cesión de la posesión y el derecho de utilización, al domicilio habitual y permanente de las personas físicas socias, de acuerdo con las características patrimoniales, de ingresos y personales definidas en este Pliego.

9.3 De acuerdo con el régimen económico previsto en este Pliego, la cooperativa debe realizar todas las obras de construcción y las instalaciones necesarias cumpliendo las previsiones del planeamiento municipal y la normativa urbanística, y observando, en todo momento, las obligaciones relativas al uso, la conservación y la rehabilitación.

9.4 Formalizar en escritura pública a su cargo la obra nueva en construcción; inscribirla en el Registro de la Propiedad dentro de los dos meses siguientes a la obtención de la licencia de obras y de la calificación provisional de vivienda protegida, y asumir todos los impuestos y los gastos que se deriven. Asimismo, está obligada a inscribir la calificación definitiva de vivienda protegida en el Registro de la Propiedad.

9.5 Elaborar, dentro del plazo de tres meses desde la puesta en servicio del edificio de viviendas, un documento único titulado «Estado de dimensiones y características de la obra ejecutada», que defina con detalle las características del edificio.

9.6 Satisfacer el canon correspondiente. La exigencia de este pago *ex lege* empieza a contar desde la finalización de las obras de construcción del edificio de viviendas, no es necesario hacer ningún requerimiento previo y tiene una frecuencia anual.

9.7 Asumir el pago de todos los gastos que deriven de la gestión, la conservación y el mantenimiento del edificio de viviendas.

9.8 La construcción de la edificación, la dirección facultativa, la adquisición de bienes, el montaje de instalaciones y el uso y disfrute posteriores del edificio de viviendas son a cargo de la cooperativa. Esta asumirá toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que derive de su actividad. El IBAVI no asumirá ninguna responsabilidad por falta de pago de la adjudicataria a los proveedores o a otros acreedores.

9.9 Responder de los daños y perjuicios que puedan causar los cooperativistas. A tal efecto, suscribirá las pólizas de seguros señaladas en este Pliego.

37

9.10 Comunicar al IBAVI el descubrimiento de restos arqueológicos, obras de arte, monedas, antigüedades u otros objetos de características similares durante la ejecución de las obras del edificio de viviendas, para lo cual ha de atenerse a lo dispuesto en la ley. La adjudicataria tiene la obligación de adoptar o de imponer a terceras personas todas las precauciones que le indique el IBAVI para extraer estos objetos, con derecho a que se le abone el exceso de gastos que estas precauciones le generen.

9.11 Cumplir los parámetros arquitectónicos, medioambientales y de espacios colaborativos asumidos en la propuesta adjudicada durante la vigencia del derecho de superficie. Una vez obtenida la calificación definitiva de vivienda protegida, de la que la superficiaria deberá entregar una copia al IBAVI, este entregará a la cooperativa las fichas de control, con expresión del detalle requerido y la periodicidad de confección, para asegurar que las especificaciones arquitectónicas, medioambientales y de espacios colaborativos se mantienen durante la vigencia del derecho de superficie. El hecho de incumplir lo que establezcan las fichas de control dará lugar a incrementar el canon que se esté abonando o, en caso de que el canon resulte inferior, la base mínima de mil euros (1.000,00€) en el importe resultante del valor de tasación del suelo, que se realizará a cargo de la superficiaria, dividido por 75 años y aumentado en un 20%, mientras no se corrijan los incumplimientos, al margen de las sanciones y las

consecuencias derivadas del expediente administrativo que pueda incoarse por este motivo, incluida la resolución misma del derecho.

9.12 Se constituirá una comisión de seguimiento encargada de velar por el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior, y de evaluar el funcionamiento general del derecho de superficie para la construcción de un edificio de viviendas en régimen de cesión de uso, así como su gestión. La representación será paritaria y se reunirá al menos dos veces al año durante todo el plazo del derecho de superficie y sus prórrogas. La comisión se constituirá en el momento en que se otorgue el derecho de superficie.

10. La cooperativa de viviendas y los cooperativistas

La cooperativa cederá el uso de las viviendas a las personas socias mediante un contrato privado inherente e indisoluble a la actividad cooperativizada, que consistirá en la cesión de la posesión y el derecho de utilización de la vivienda para destinarla a domicilio habitual y permanente, y que se ajustará a los términos y condiciones previstos en la base 4 de este Pliego.

Las situaciones de fusión, escisión, disolución y liquidación de la cooperativa se llevarán a cabo de acuerdo con lo que dispone la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Islas Baleares.

La relación entre los cooperativistas y la cooperativa solo afecta a la relación contractual entre estas dos partes, siempre dentro del marco legal previsto por la legislación cooperativa.

11. Conservación y mantenimiento de los edificios

Durante la vigencia del derecho de superficie constituido a favor de la cooperativa adjudicataria, se ejecutarán a su cargo las obras y los trabajos de mantenimiento ordinario y extraordinario, de conservación y de reparación que sean necesarios para mantener las instalaciones y las obras del edificio de viviendas en perfecto estado de uso y de conservación.

12. Otras condiciones

La cooperativa no podrá traspasar, arrendar, ni ceder el derecho de superficie constituido a su favor a terceras personas sin la autorización expresa y previa del IBAVI.

13. Resolución del contrato de constitución del derecho de superficie

En virtud de lo dispuesto en la base 3 de este Pliego, el plazo para terminar las obras y obtener el correspondiente certificado de final de obra se fija en un máximo de 4 años desde la la concesión de la licencia de obras. Este plazo de 4 años se establecerá como condición resolutoria en el documento público en el que conste la constitución del derecho de superficie.

Si, a contar desde la la concesión de la licencia de obras, la cooperativa superficiaria incumple el plazo de 4 años fijado para destinar el bien a la finalidad establecida el IBAVI, o la entidad correspondiente, podrán exigir el cumplimiento de esta obligación finalista o resolver el contrato de constitución del derecho, con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos, teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, en su caso, el IBAVI establezca en el documento público de constitución.

De acuerdo con lo dispuesto en la base 4, la cooperativa de viviendas es la titular del derecho de superficie constituido y cederá a los cooperativistas el uso de la vivienda como domicilio habitual y permanente. Se establecerá como condición resolutoria en la escritura de constitución del derecho la vulneración de estas previsiones, ya sea porque la cooperativa haya transmitido el derecho de superficie sin consentimiento del IBAVI o porque una o varias viviendas no se dediquen a domicilio habitual y permanente. El IBAVI, como propietario del suelo, podrá optar por exigir el cumplimiento de las obligaciones o por resolver el derecho de superficie en ejecución de la condición resolutoria con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos, teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, en su caso, el IBAVI establezca en el título de constitución. La extinción del derecho de superficie también implica, de forma automática, el de toda clase de derechos reales o personales constituidos por la superficiaria, aunque hayan sido autorizados por el titular del suelo.

No obstante, en caso de ejercicio de la condición resolutoria por incumplimiento de la función y el uso de la vivienda como domicilio habitual y permanente, el IBAVI, que será titular dominical pleno de la finca al haber resuelto el derecho de superficie, tendrá la potestad de decidir el uso al que se destinará la finca. El IBAVI podrá decidir mantener en el uso de la vivienda, mediante cualquier título admitido en derecho, aquellas personas o unidades efectivas de convivencia que, según una resolución administrativa firme, se acredite que han cumplido las condiciones de uso y destinación de vivienda protegida, de acuerdo con los requisitos previstos en estas bases y la legislación estatal o autonómica que sea de aplicación.

14. Extinción del derecho de superficie

14.1 Extinción

El derecho de superficie podrá extinguirse por alguna de las causas siguientes:

40

1. La finalización del plazo de 4 años para destinar el bien a la finalidad establecida, de acuerdo con lo previsto en la base 3 de este Pliego.
2. La renuncia o el desistimiento de la superficiaria, que deberá comunicar al titular del suelo con una antelación mínima de un año.
3. Acuerdo mutuo. Esta extinción se cumplirá según los términos del convenio que al efecto formalicen el titular el suelo y la superficiaria.
4. El incumplimiento muy grave de alguna de las obligaciones de la superficiaria, previa tramitación del expediente, audiencia de la interesada, y la concesión, en todo caso, de un plazo adecuado para subsanar las deficiencias y reparar los daños causados. En particular, se considerarán motivos de extinción del contrato los siguientes:
 - 4.1. El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas, constructivas y de conservación.
 - 4.2. La interrupción de los servicios que presta la cooperativa superficiaria durante un periodo superior a cuatro meses, salvo los casos de fuerza mayor.

- 4.3. La no destinación total o parcial del inmueble al uso de vivienda que constituya la finalidad del contrato o el cambio de uso o del régimen de propiedad vertical sin el consentimiento previo y expreso del IBAVI.
- 4.4. La transmisión total o parcial del derecho de superficie, sin el consentimiento previo y expreso del titular del suelo o la realización de divisiones o segregaciones.
5. La resolución del titular del suelo por causa de interés público sobrevenida, con la notificación previa a la superficiaria con una antelación mínima de tres meses. En este caso, se determinará la indemnización que proceda, de acuerdo con los criterios de expropiación forzosa.
6. La extinción de la personalidad jurídica de la superficiaria, con la advertencia de que la subrogación legal de sus funciones por parte de otra institución, organismo, entidad o persona solo conlleva la transmisión del derecho de superficie si es consentida de forma previa y expresa por el titular del suelo.
7. Las otras causas de extinción que resulten de la ley o del contrato mismo.

41

La extinción del derecho de superficie implicará la subrogación en los derechos y obligaciones de la superficiaria por parte del titular del derecho del suelo.

En caso de que la extinción del derecho de superficie se produzca por causa imputable a la superficiaria, corresponderá a esta indemnizar al titular del suelo por los daños y perjuicios que se deriven.

La extinción del derecho de superficie implicará también, de forma automática, la extinción de toda clase de derechos reales o personales constituidos por la superficiaria, aunque hayan sido autorizados por el titular del suelo.

Si la superficiaria no entrega voluntariamente la posesión del edificio al titular del suelo, este puede recuperarlo por sí mismo siguiendo los trámites del desahucio civil, con los gastos correspondientes a cargo de la superficiaria.

14.2 Reversión

Al extinguirse el derecho de superficie por cualquier causa, revertirán al titular del suelo los terrenos, el edificio de viviendas y las instalaciones promovidas e incorporadas de manera permanente en el inmueble en buen estado de uso, conservación, mantenimiento y funcionamiento, de acuerdo con el nivel exigible a la naturaleza de estos con el paso del tiempo, y libres de cargas y gravámenes y sin derecho a indemnización o contraprestación de ninguna clase a favor de la superficiaria.

14.3 Obras inacabadas. Conservación y mantenimiento de la obra nueva

Si la extinción del contrato se produce como consecuencia de no haber terminado la obra nueva o de haber incumplido el deber de conservar correctamente el edificio, la superficiaria se obligará a aplicar a su cargo las medidas que los servicios técnicos autonómicos determinen, a fin de garantizar la plena seguridad de las construcciones y evitar daños a terceras personas o al titular del suelo, sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades que correspondan a la superficiaria de acuerdo con estas condiciones y la legislación aplicable.

42

Todas las condiciones de extinción establecidas en esta base se harán constar en la inscripción del derecho de superficie que se formalice en el Registro de la Propiedad.