



PLIEGO DE BASES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN ONEROSA MEDIANTE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE DIVERSAS PARCELAS, PROPIEDAD DE LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO, PARA LA PROMOCIÓN CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO A FAVOR DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN
 - 2.1 Objeto del contrato
 - 2.2 Condiciones técnicas del proyecto y de las obras de edificación
3. PLAZO DEL CONTRATO
4. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS
5. RÉGIMEN JURÍDICO
 - 5.1 Condiciones de la cooperativa y cooperativistas
 - 5.1.1 Cooperativa
 - 5.1.2 Requisitos de los cooperativistas
 - 5.2 Régimen de cesión de uso de la vivienda como domicilio habitual y permanente a los cooperativistas
 - 5.3 Condiciones de la propuesta colaborativa o de vida en comunidad
 - 5.4 Condiciones económicas y de gestión
 - 5.5 Condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble
6. PRECIO DE LICITACIÓN
 - 6.1 Precio del contrato
 - 6.2 Forma de pago
7. GARANTÍAS
 - 7.1 Garantía Provisional
 - 7.2 Garantía definitiva
8. CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO
9. CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES
10. FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS: TRES SOBRES
 - 10.1 Sobre A.- Documentación administrativa:
 - 10.2 Sobre B.- Propuesta criterios que dependen de un juicio de valor
 - 10.2.1 Estudio de Viabilidad Económica
 - 10.2.2 Equipo técnico propuesto
 - 10.2.3 Propuesta arquitectónica, urbanística
 - 10.2.4 Aportación social de la propuesta
 - 10.2.5 Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble
11. CRITERIOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN
 - 11.1 SOBRE B.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR
 - 11.2 SOBRE C.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN OBJETIVA
12. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN
13. MESA DE CONTRATACIÓN Y COMITÉ DE EXPERTOS
 - 13.1 Mesa de contratación
 - 13.2 Comité de expertos

14. APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN
 - 14.1 Puntuación Mínima
 - 14.2 Adjudicación de la parcela para la constitución de un derecho de superficie
 - 14.3 Gastos del anuncio de licitación a cargo de la adjudicataria
15. FORMALIZACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE
16. TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE
17. REVERSIÓN
18. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE
19. DE LA COOPERATIVA
 - 19.1 Obligaciones generales de la cooperativa
 - 19.2 La cooperativa de vivienda y los Cooperativistas
20. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO
21. JURISDICCIÓN COMPETENTE

ANEXOS

ANEXO I PARCELAS SUSCEPTIBLES DE SER ADJUDICADAS

ANEXO II COMPROMISO DE CONSTITUIRSE EN COOPERATIVA DE VIVIENDA

ANEXO III MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR

1- ANTECEDENTES

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, en adelante EVHA, es una entidad pública empresarial, que goza de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, y está adscrita a la conselleria con competencia en materia de vivienda.

Los fines de EVHA son, la promoción, construcción y gestión de suelo, infraestructuras, equipamiento y edificaciones de viviendas, así como la gestión, explotación y mantenimiento de las mismas y de aquellas otras ya existentes respecto de las cuales le sean atribuidas estas funciones, sean de su titularidad o le sean adscritas.

De forma reciente, el cooperativismo de vivienda está teniendo un nuevo impulso como una interesante alternativa de acceso a la vivienda, bajo la etiqueta en muchos casos de "Cohousing". A pesar de la fuerza con la que esta alternativa está situándose en muchos de los planes y normativas de vivienda, esta fórmula no es novedosa.

EVHA, para conseguir sus fines de revitalización urbana y de reducción de **precios de las edificaciones** quiere poner en práctica experiencias de acceso a la vivienda a través del modelo cooperativo en régimen de derecho de superficie para cesión de uso.

Este modelo, **no especulativo**, permite construir en suelo perteneciente a EVHA **sin que la Administración o titular pierdan la propiedad** y, al mismo tiempo, hacer efectivo el **derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada** integrando la iniciativa cooperativista en la **creación de un parque de vivienda asequible e indefinido** en el tiempo que contribuye a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

El funcionamiento democrático de la cooperativa de vivienda se rige por los mismos principios que cualquier otra cooperativa, posibilitando de esta forma un diseño participativo y personalizado de las viviendas y espacios comunes.

En los criterios establecidos en estas bases para la elección de los adjudicatarios de las parcelas objeto del concurso priman los de rentabilidad social de los bienes, aspectos de calidad arquitectónica, medioambientales, de movilidad, de creación de espacios comunes y de viabilidad financiera de la promoción, por encima de los de rentabilidad económica de la operación patrimonial.

2- OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

2.1 Objeto del contrato

Constituye el objeto de este pliego la constitución de un derecho de superficie, en las parcelas de suelo propiedad de EVHA, que se incluyen en las fichas del **Anexo I** de las presentes bases y ello sin perjuicio de las pertinentes comprobaciones por cuenta del oferente de la información urbanística que considere pertinente.

Dichas parcelas se destinarán a la promoción, construcción y gestión de viviendas, a favor de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.

El objeto de este concurso público, comprende las prestaciones principales siguientes:

- a. La promoción por parte de la adjudicataria, de acuerdo con el anteproyecto aprobado, de un edificio de viviendas sobre los bienes patrimoniales relacionados en el **Anexo I**.
- b. La conservación, gestión y explotación, por parte de la adjudicataria, del edificio de viviendas y zonas comunes, durante la vigencia del derecho de superficie transmitido, de acuerdo con estas bases.
- c. La cooperativa de viviendas, en calidad de titular del derecho de superficie, cederá las viviendas a los socios/as, en régimen de uso, es decir con cesión de la posesión y derecho de utilización de la vivienda, **para uso habitual y permanente**.
- d. Una vez finalizado el plazo por el que se constituyó el derecho de superficie, se producirá la reversión de la edificación a favor del titular del suelo.

2.2 Condiciones técnicas del proyecto y de las obras de edificación

Con relación al uso del edificio, éste necesariamente debe ser residencial, destinado a Vivienda Protegida y disponer de la calificación de vivienda de protección pública (VPP), en régimen general de alquiler o si hubiera la calificación específica para régimen en cesión de uso, de acuerdo con el Plan de Vivienda vigente.

Sin perjuicio de las condiciones previstas por el planeamiento aprobado y la legislación urbanística vigente, el edificio deberá disponer, como mínimo de certificación **energética B**, así como de un plan colaborativo en alguno o todos los elementos de uso compartido.

Las cooperativas o entidades que participen deberán presentar un anteproyecto de las obras a realizar que incluya memoria descriptiva y justificativa de las soluciones propuestas incorporando además de los aspectos arquitectónicos, criterios sociales, económicos, medioambientales, de movilidad y de creación de espacios comunes.

Se valorará, en caso de que la normativa urbanística lo permita, que en el suelo residencial compatible con el terciario, la inclusión de otros usos de utilidad pública o interés Social.

Para ejecutar las obras, la cooperativa, en calidad de titular del derecho de superficie transmitido y constituido, tendrá que tramitar a su cargo todas las autorizaciones, legalizaciones y licencias que sean exigibles y satisfacer los tributos que correspondan.

3- PLAZO DEL CONTRATO

Los inmuebles se transmiten mediante cesión al adjudicatario del derecho de superficie, por un plazo de **SETENTA Y CINCO (75) años**, para su destino a la construcción y arrendamiento de una edificación que deberá construir la adjudicataria, destinada a viviendas calificadas como protegidas.

Para el cómputo del plazo, se tomará como referencia la fecha de inscripción del derecho real en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Finalizado el plazo del derecho de superficie, todas las edificaciones y construcciones existentes en los terrenos objeto del presente contrato, revertirán a EVHA sin que por ello la cooperativa, ni los cooperativistas puedan exigir indemnización alguna.

4- PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS

El titular del derecho de superficie dispondrá de **seis meses**, desde la constitución del derecho de superficie a su favor, para solicitar la licencia de obras. Posteriormente el plazo para el inicio y finalización de las obras será el que se fije en la licencia.

En cualquier caso, el plazo para la finalización de las obras y la obtención de la calificación definitiva de VPP, se fija en un máximo de **TRES (3) AÑOS**, desde la constitución del derecho de superficie a favor de la cooperativa. Este plazo de TRES (3) AÑOS se hará constar como condición resolutoria en el documento público donde conste la transmisión del bien. En caso de que se prevea la instalación de un servicio de utilidad pública, el plazo de la puesta en funcionamiento de éste, desde la adjudicación de la cesión de uso de la parcela, será de **CINCO (5) AÑOS**.

5- RÉGIMEN JURÍDICO

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, (LCSP), el presente contrato queda excluido del ámbito de aplicación de la citada Ley.

La constitución del derecho de superficie, objeto del presente pliego, tiene naturaleza juridico-privada, en consecuencia se registrará por lo previsto en el pliego y por lo establecido en la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, así como por lo dispuesto en las disposiciones contenidas en los artículos 53 y 54 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y por lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana, y supletoriamente por las normas de derecho civil.

El presente pliego y sus anexos tienen carácter contractual, EVHA se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente pliego.

5.1 Condiciones de la cooperativa y cooperativistas

5.1.1 Cooperativa

Podrán presentar proposiciones tanto las cooperativas en proceso de constitución como las cooperativas de viviendas ya constituidas descritas en el artículo 91.1 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

También podrán presentar proposiciones otras entidades sin ánimo de lucro que, en el supuesto de resultar adjudicataria, deberán constituirse en cooperativa de vivienda con arreglo a lo dispuesto en el art. 91 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la adjudicación de la parcela y constitución, en su favor, del derecho de superficie.

Será condición indispensable que al menos el 50% de los socios cooperativistas pertenezcan a colectivos preferentes, tanto a los que se hace referencia en el artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, como en los que concurren cualesquiera de los criterios preferenciales de acceso a las viviendas de VPP propiedad de EVHA y que constan en la Resolución de 16 de junio de 2017, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprobaron los criterios de acceso en régimen de arrendamiento a las viviendas de protección pública propiedad de EVHA.

5.1.2 Requisitos de los cooperativistas

Los socios cooperativistas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Tener en el momento de su admisión en la cooperativa vecindad administrativa en la Comunidad Valenciana, con un mínimo de un año de residencia acreditada mediante certificado de empadronamiento.
- Destinar la vivienda a domicilio **habitual y permanente**
- Que ni el cooperativista, ni ninguna otra persona que forme parte de la unidad de convivencia disponga de otra vivienda en régimen de propiedad o usufructo. A estos efectos, no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alicuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa.

No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- Cuando el titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.
- Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular de algún miembro de la unidad de convivencia.
- Que las cantidades destinadas a la cuota mensual a abonar, referidas al pago de las cuotas de devolución del préstamo hipotecario, no superen el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.
- Los ingresos de la unidad de convivencia no deben exceder de 4,5 veces el IPREM, o, si fuera menor, el vigente en el Plan de Vivienda al que se acoja la promoción, calculados de acuerdo con el artículo 11 del Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad Valenciana.
- Los determinados por los planes de vivienda al que se acoja la promoción de viviendas y demás normativa de aplicación.

5.2 Régimen de cesión de uso de la vivienda como domicilio habitual y permanente a los cooperativistas.

La cooperativa de viviendas será la titular del derecho de superficie constituido y cederá a los socios cooperativistas el uso de la vivienda **para su uso como domicilio habitual y permanente**.

La cesión de uso a los socios cooperativistas, por parte de la cooperativa, no podrá exceder del plazo máximo de vigencia del derecho de superficie de 75 años, contados desde el otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie.

La cesión se otorgará mediante escritura pública o en documento privado antes de la transmisión de la posesión de la vivienda al socio/a, y podrá inscribirse en el Registro de la

Propiedad, si se trata de documento público y la cesión se hace mediante la constitución de un derecho real.

En todo caso se tendrá que entregar al titular del suelo (EVHA) copia íntegra de los contratos o las escrituras de cesión de uso y se mantendrá como plazo máximo el que reste para finalizar el derecho de superficie constituido a favor de la superficiaria.

En la mencionada escritura o contrato, se tendrá que transcribir todas las obligaciones que asume la cooperativa superficiaria ante el titular del suelo en relación al derecho de superficie, y las obligaciones recíprocas que se establecen entre cooperativa y cooperativistas, de acuerdo con lo que se disponga en los estatutos, con respeto en todo caso a lo establecido en artículo 91 del Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, (TRLCCV).

5.3 Condiciones de la propuesta colaborativa o de vida en comunidad

Teniendo en cuenta las características de este tipo de proyectos, en las propuestas se describirán los servicios y actividades que la cooperativa se proponga prestar o posibilite que se presten en los espacios comunes habilitados, así como el modo de gestión de los mismos.

Asimismo, la propuesta colaborativa contendrá una explicación pormenorizada sobre las ventajas de los servicios para los vecinos (cooperativistas o no).

5.4 Condiciones económicas y de gestión

La redacción de los proyectos y la promoción y construcción del edificio de viviendas se efectuará exclusivamente a riesgo y ventura de la cooperativa titular del derecho de superficie, que asumirá los riesgos económicos, así como toda la responsabilidad administrativa, civil, fiscal y laboral o de cualquier orden que se derive.

Para determinar la responsabilidad de la cooperativa y cooperativistas, se estará a lo dispuesto en sus estatutos, las presentes bases, así como los artículos 4 y 24 del TRLCCV,

La titular del derecho de superficie, previa autorización expresa por parte del titular del suelo, podrá constituir una hipoteca sobre el derecho de superficie. En todo caso, la hipoteca tendrá que quedar cancelada registralmente a cargo exclusivo de la cooperativa superficiaria, antes de la fecha fijada para la finalización del plazo de la cesión y correspondiente entrega del edificio al titular del suelo.

La superficiaria tendrá que constituir y mantener durante todo el plazo de duración del préstamo con garantía hipotecaria sobre el derecho de superficie, **un fondo especial de reserva**, destinado única y exclusivamente a hacer frente a los posibles impagos de las cuotas hipotecarias y que tendrá que estar dotado como mínimo por una suma equivalente a **SEIS (6) CUOTAS** del préstamo hipotecario correspondientes a todas las viviendas y locales en que esté dividido el mismo.

El resto de condiciones específicas que tengan que ver con la constitución de la hipoteca sobre el derecho de superficie quedarán recogidas con el detalle correspondiente en el propio documento de constitución de la hipoteca.

5.5 Condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble

Durante la vigencia del derecho de superficie constituido a favor de la cooperativa, ésta ejecutará a su cargo las obras y trabajos de mantenimiento ordinario y extraordinario, así como la conservación y reparaciones necesarias para mantener las instalaciones y obras del edificio de viviendas en perfecto estado de uso y conservación.

A tal efecto, la cooperativa deberá presentar en el sobre "B", de conformidad con lo establecido en epígrafe 10.2.5 del presente pliego, una propuesta técnica relativa a la conservación y mantenimiento de las viviendas e instalaciones comunes, en la que se detallará el alcance, programación y periodicidad de las actuaciones y obras de reparación, conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario que se compromete a llevar a cabo, con la especificación de los medios técnicos, personales y materiales, que se destinarán a dichas actuaciones.

Para calcular el valor de conservación y mantenimiento del inmueble se utilizará la base de datos de precios de la construcción del Instituto Valenciano de Edificación (IVE) que incorpora un apartado de rehabilitación, conservación y mantenimiento.

6- PRECIO DE LICITACIÓN

El precio de licitación a los efectos de constituir el derecho de superficie se establece en forma de un canon superficiario anual de la parcela, reflejado en el **Anexo I**. Las licitadoras que presenten propuestas de canon inferior a los reflejados estarán automáticamente excluidas del procedimiento.

El importe del canon anual ha sido establecido en atención a las características y condiciones de las parcelas ofertadas.

6.1 Precio del contrato

El valor estimado del contrato será el resultado de multiplicar el canon anual ofertado por el número de años de duración del derecho de superficie.

6.2 Forma de pago

El importe ofertado se abonará en especie, mediante la cesión de uso a EVHA de la cantidad de metros cuadrados útiles cuyo coste sea equivalente al canon ofertado por el número de años del derecho de superficie ($\text{Coste} = \text{m}^2 \text{ útiles} \times \text{precio m}^2 \text{ útil}$). En todo caso este pago deberá concretarse al menos en una unidad de vivienda.

A estos efectos, la valoración económica de la unidad de vivienda será la que resulte de dividir el valor total de la promoción entre la superficie construida total de viviendas exclusivamente, sin tener en cuenta la superficie de locales, garaje y trasteros si los hubiere.

Para calcular el valor de la promoción se utilizará la base de precios actualizada de la construcción del Instituto Valenciano de Edificación (IVE).

7- GARANTÍAS

7.1 Garantía Provisional

Para tomar parte en el concurso, los licitadores deberán acompañar un documento acreditativo de constitución de garantía provisional a favor de EVHA, equivalente al **2% del canon anual** de la parcela solicitada, reflejada en el Anexo I, **por el plazo del derecho de superficie (75 años)**, con el fin de garantizar el mantenimiento de su oferta hasta la adjudicación

definitiva de la parcela, y en caso de resultar adjudicatario definitivo, garantizar la formalización de la escritura de constitución del derecho de superficie.

Las fianzas constituidas por quienes no resulten adjudicatarios serán devueltas a los mismos una vez adjudicada definitivamente la parcela por la que se hubiera presentado oferta.

En todo caso, la constitución de la garantía provisional será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, o incautada a aquellos licitadores, incluido el adjudicatario, que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

7.2 Garantía definitiva

Los adjudicatarios de las parcelas, dentro de los 10 días hábiles, siguientes a la notificación de la adjudicación y antes de la constitución del derecho de superficie, deberán consignar a disposición de EVHA, una fianza definitiva por un importe equivalente al **5% del precio del contrato**, calculado conforme se establece en la cláusula 6.1 del presente pliego.

Esta garantía, se consignará **mediante aval bancario a primer requerimiento**. De no cumplirse este requisito por causas imputables al adjudicatario, quedará sin efecto la adjudicación realizada y EVHA procederá a adjudicar al licitador que haya quedado en la siguiente posición por orden de puntuación.

Los adjudicatarios podrán aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva, o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

En caso de que se haga efectiva la garantía constituida, la misma deberá ser repuesta en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince (15) días hábiles desde la ejecución.

8- CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO

Podrán presentar proposiciones las cooperativas de viviendas descritas en el artículo 91.1 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana (LCCV), debidamente inscritas en el Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

También podrán presentar proposiciones las cooperativas en proceso de constitución y otras entidades sin ánimo de lucro que, en el supuesto de resultar adjudicataria, deberán constituirse, en cooperativa de vivienda de conformidad a lo dispuesto en el artículo 91.1 antes citado, en un plazo máximo de **tres meses (3)**, desde la notificación de la adjudicación de la parcela y en todo caso antes de la formalización en documento público del derecho de superficie.

El plazo anterior podrá prorrogarse por un mes, cuando por causas no imputables a la adjudicataria, se haya formalizado la escritura pública de constitución de la cooperativa, pero esté pendiente de inscripción.

Transcurrido el plazo de tres meses, o en caso de prórroga cuatro, sin que la entidad sin ánimo de lucro se haya constituido en cooperativa de vivienda, se entenderá que ésta renuncia a la adjudicación y se procederá a la adjudicación de la propuesta que haya quedado en segunda posición.

Los estatutos de la cooperativa deberán prever que las viviendas se cederán necesariamente a los socios cooperativistas mediante la constitución de un derecho real de uso o cualquier otro derecho de cesión del uso y la posesión.

Para concurrir a la licitación, los solicitantes deberán poseer plena capacidad para contratar, de acuerdo con la normativa civil y mercantil sobre capacidad de obrar para toda clase de contratos y no estar incurso en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 71 de la LCSP que recoge los supuestos de prohibición de contratar con el sector público.

9- CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Los solicitantes que deseen formular ofertas deberán presentar sus proposiciones en el Registro General de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (C/ Vinatea 14, CP 46001 Valencia), dentro del plazo de cinco meses a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el DOGV, antes de las 14 horas.

En caso de que el plazo de presentación de las proposiciones finalizara en día festivo o sábado se prorrogaría automáticamente hasta el siguiente día hábil.

No obstante lo anterior las personas interesadas en esta convocatoria podrán acceder en la siguiente dirección web <https://www.evha.es> donde figurará la información y la documentación necesaria para participar en esta licitación.

La presentación de ofertas se llevará a a cabo en los términos establecido en el anuncio de licitación.

10- FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Los interesados presentarán sus proposiciones en **TRES SOBRES** denominados A, B y C, conteniendo cada uno de ellos la documentación que se especifica en estas bases, indicando en todos ellos de forma legible: Razón social, nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con el que lo hace, si lo hace en nombre propio o en representación de otra persona o entidad, el objeto del contrato y los datos suficientes para la comunicación con la entidad licitadora.

En el interior de cada sobre, se hará constar de forma independiente un índice de su contenido, ordenado con arreglo a los apartados indicados en estas bases.

10.1 SOBRE A.- Documentación Administrativa

En el exterior tiene que figurar la mención "Sobre A: Documentación administrativa para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie para la construcción de un edificio de viviendas situado en la parcela, presentada por la entidad" .

Se tendrá que adjuntar documentación que se detalla a continuación:

A) Personalidad, representación y capacidad, especialidades en la documentación a presentar por Cooperativas de viviendas, o entidades sin ánimo de lucro.

- DNI o NIF de quien suscriba la proposición.
- Escritura pública de constitución de la Cooperativa debidamente inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana o en caso de que acudan a la licitación otras entidades sin ánimo de lucro, escritura pública de constitución de las mismas

debidamente inscritas en el Registro correspondiente de acuerdo a la legislación que les resulte de aplicación.

En la escritura pública de constitución de la Cooperativa se deberán hacer constar al menos las determinaciones contenidas en el artículo 10 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

En el caso de que la cooperativa se encuentre en proceso de constitución se deberá aportar la solicitud de certificación negativa de denominación para el registro de sociedades cooperativas, que será acreditativo del compromiso de constitución de la futura cooperativa.

En el caso de las entidades sin ánimo de lucro, se deberá aportar el compromiso de constituirse en cooperativa, en el caso de resultar adjudicataria, conforme al modelo establecido en el **Anexo II**.

- Escritura pública de nombramiento de cargo social o poder notarial para representar a la persona o entidad debidamente inscritas en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

La documentación que acredite la representación y facultades de la persona licitadora que sea la adjudicataria - salvo que esté inscrito en el Registro de Licitadores de la Generalitat - tendrá que ser validada previamente a la formalización del contrato, sin perjuicio de las responsabilidades en que aquél haya podido incurrir relativas a la validez de este documento en la fecha final del plazo para la presentación de proposiciones.

Las entidades licitadoras no podrán presentar más de una proposición por cada uno de las parcelas que se proponen.

B) Documentación que acredite la solvencia económica, financiera y técnica o profesional

Solvencia económica y financiera, de acuerdo a lo establecido en el artículo 87 de la LCSP, se acreditará a través de uno o varios de los siguientes medios:

- Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe igual o superior al importe del precio de construcción del proyecto presentado.
- Para aquellas entidades sin ánimo de lucro o cooperativas ya constituidas, la aportación de las cuentas anuales presentadas en el registro oficial que corresponda, o en el caso de no haber obligación legal, los libros de contabilidad legalizados.
- Para el caso de cooperativas en constitución o por constituir, se admitirá un certificado o informe de entidad de crédito que ponga de manifiesto la viabilidad financiera del proyecto de promoción.

Solvencia técnica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 88 y SS de la LCSP, se acreditará a través de los siguientes medios:

- Descripción de los equipos y unidades técnicas y de gestión que participarán en la promoción y construcción de las viviendas, estén o no integradas en la cooperativa o entidad sin ánimo de lucro concursante, acompañada de la documentación que acredite la eficacia y fiabilidad técnica necesaria para la ejecución del contrato. Este equipo multidisciplinar, estará formado necesariamente y como mínimo por:

Una persona especializada en el ámbito jurídico.

Una persona especializada en el ámbito económico.

Una persona especializada en el ámbito social.

Un equipo técnico especializado. Dentro del equipo deberá existir la figura del **coordinador de la promoción**, que deberá contratar y coordinar a todos los demás agentes intervinientes en la promoción.

- Compromiso por escrito, suscrito por el licitador, apoderado de la Cooperativa o Entidad que se presenta al concurso, relativo al establecimiento de un calendario de ejecución de las diferentes actuaciones que se indican en las presentes bases, hasta la fecha de finalización de la obra construcción, que no podrá exceder de **TRES (3) AÑOS**, desde la constitución del derecho de superficie, que resultará vinculante para el adjudicatario.

C) Acreditación de no estar incurso en prohibición de contratar con la administración

La prueba de la no concurrencia de prohibición de contratar, por cualquiera de las causas recogidas en el artículo 71 de la LCSP, podrá realizarse a través de una declaración responsable formalizada según el modelo que se adjunta como **Anexo III**, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de este requisito se tenga que presentar, antes de la adjudicación, por la cooperativa a favor del cual se tenga que efectuar la adjudicación. El órgano de contratación podrá comprobar en cualquier momento la veracidad y exactitud de esta declaración.

D) Garantía provisional

Deberá acreditarse la presentación de la garantía provisional en los términos establecidos en el apartado 7.1 del presente pliego.

La falta de acreditación de todos y cada uno de los apartados anteriores, con las especialidades que en cada correspondan, serán causas de exclusión.

10.2 SOBRE B.-Criterios evaluables mediante juicio de valor

En el exterior tiene que figurar la mención "Sobre B: Documentación técnica para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie para la construcción de un edificio de viviendas situado en la parcela, presentada por la entidad".

Este sobre debe de contener una memoria donde se explique la solución propuesta del proyecto. Incorporará los aspectos arquitectónicos, sociales, económicos, medioambientales, de movilidad y de creación de espacios comunes, con justificación de la rentabilidad social de la propuesta, debiendo incluir, por tanto:

10.2.1 Estudio de viabilidad económica correspondiente a la promoción y construcción del edificio, así como a su gestión durante la vigencia del derecho de superficie. Se considerará en dicho plan:

- Los costes de ejecución y puesta en marcha del inmueble así como el sistema de financiación propuesto, diferenciando entre recursos propios y ajenos. Porcentaje del coste de ejecución a cubrir por los cooperativistas. Los costes de ejecución material del edificio y las obras de urbanización vinculadas no podrá superar los costes medios de mercado de la Comunidad Valenciana, entendiendo como tales los establecidos en la edición vigente de la Base de Datos de Precios de la construcción del Instituto Valenciano de la Edificación. Asimismo se indicarán los valores actualizados de los ingresos por arrendamiento de las viviendas y explotación de los servicios públicos que, en su caso, se incorporen en el edificio y justificación de la viabilidad económica de la actuación verificando el equilibrio entre ingresos y gastos durante la vigencia del derecho de superficie. Se tendrá en cuenta la claridad, precisión y coherencia del plan económico presentado.
- Oferta vinculante de la entidad de crédito conteniendo el plazo de la financiación, periodo de carencia y tipo de interés durante la vida de la financiación.
- Sistema de aportaciones de los cooperativistas para hacer frente a las cuotas del préstamo bancario.

10.2.2 Equipo Técnico propuesto

Se valorará la composición del equipo técnico propuesto, que mejore la solvencia técnica que como mínimo se exige en el apartado 10.1 B) del presente pliego.

10.2.3 Propuesta arquitectónica, urbanística. Se presentará la documentación que **defina la calidad del proyecto desde el punto de vista arquitectónico, integración** urbanística y aportación social. Adecuación medioambiental, adecuación tipológica de las viviendas y del edificio a los colectivos a los que se destinará, según el programa propuesto. Optimización de la relación de superficies útiles y construidas. Cumplimiento de toda la normativa y especialmente la referida a viviendas protegidas y sus anexos, en concreto la oferta deberá contener la siguiente documentación:

a) Un anteproyecto de las obras a realizar y memoria descriptiva y justificativa de las soluciones, que incluirán para su valoración

- Planos de todas las plantas proyectadas, secciones y alzados, así como plano de implantación en la parcela y de relación e integración en el entorno en el que se ubican.
- Imágenes en 3D de la solución propuesta.
- Avance de presupuesto con costes de la ejecución de las obras desglosado por capítulos, conforme a lo dispuesto en el epígrafe 6.2 del presente pliego.
- Memoria general incluyendo cumplimiento de condiciones urbanísticas y descripción del edificio, definiendo usos, número de plantas, superficies útiles (útiles y construidas).
- Dotación de aparcamientos, si fuera necesario.
- Programa de plazos que incluya cronograma detallado con inclusión de todas las fases del proceso hasta la entrega de las viviendas.
- **Se garantizará como mínimo la calificación energética B**
La calificación energética B, obtenida a través de la certificación de la eficiencia energética (CEE) del edificio, resulta un parámetro de gran relevancia para garantizar

un buen comportamiento energético de la envolvente térmica del edificio y de los sistemas de ACS y climatización.

b) Diseño de las viviendas y zonas comunes

- Criterios de accesibilidad y perspectiva de género, que facilite el uso a las personas con movilidad reducida.
Se valorará la incorporación de medidas que vayan más allá de lo establecido por la normativa en materia de accesibilidad, entendiéndola no sólo como la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, sino como medidas que favorecen el uso y disfrute del edificios por todas las personas y su integración.

- Criterios de eficacia energética (ACS, climatización, energía eléctrica, etc....)
Para fomentar el Ahorro y confort energético se valorará la eficiencia energética de la instalación de iluminación de las zonas comunes. (zonas de circulación, garajes, trasteros, etc.) Se valorará también la eficiencia energética de los ascensores, medidas pasivas como la inercia térmica de los elementos constructivos, disposición de electrodomésticos de bajo consumo, y cualquier otra medida que beneficie al medioambiente, y al confort de sus usuarios y economía. Se valorará la aplicación de estas medidas no solo en el uso residencial, sino también en los locales y áreas comunes que se propongan en el proyecto.

- Criterios medioambientales en el diseño y en las instalaciones del edificio.

La eficiencia en el consumo de agua. El uso de materiales de construcción de bajo impacto medioambiental. La adecuada gestión de los residuos durante la ejecución de la obra y el diseño del edificio que contribuya durante la vida útil del edificio a un menor consumo de recursos

- Diseño que facilite la durabilidad y el mantenimiento sencillo de bajo coste.

10.2.4 Aportación Social de la propuesta. La propuesta colaborativa o de vida en comunidad, es la relativa a los servicios y actividades que la cooperativa preste, o posibilite que se preste en los espacios comunes habilitados, así como la propuesta de su gestión con indicación de lo siguiente:

- Se deberá indicar el porcentaje de techo que en su caso se destinará, respecto del total permitido por el planeamiento, a servicio de utilidad pública o interés o fines sociales, tanto para la comunidad de viviendas como para su entorno (barrio).
- Se deberá especificar en qué consiste la propuesta colaborativa, aportando informe o proyecto concreto de materialización del componente social o colaborativo. Además de los servicios sociales de la vida en la comunidad, se valorarán otros que puedan repercutir en su entorno más inmediato y que se presten de forma de cooperativa en el ámbito de la barriada (asistencia social de mayores, enseñanza, servicios de limpieza, o cualquier otro que aporte un beneficio social al entorno).
- En la propuesta deberá especificarse el porcentaje de techo residencial que se destinará a los colectivos recogidos en la Resolución de 16 de junio de 2017, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprobaron los criterios de acceso en régimen de arrendamiento a las viviendas de protección pública propiedad de EVHA y que al menos deberá ser del 50%.

10.2.5 Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble

La propuesta deberá contener:

- El mantenimiento del edificio, justificando especialmente lo concerniente a los elementos comunes y los servicios públicos que se ubiquen en el inmueble. Alcance,



programación y periodicidad de las actuaciones de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario, conforme a lo dispuesto en el epígrafe 5.5 del presente pliego.

- La periodicidad y forma en que el adjudicatario dará traslado al titular de los terrenos del nivel de ocupación y destinatarios de viviendas y locales, del estado de cuentas de la administración del edificio y de sus viviendas y locales, a fin de que el cedente pueda verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cesión durante el plazo de vigencia de la misma.
- Periodicidad en que se informará de la gestión del servicio público que, en su caso, se implante además de las viviendas. Periodicidad en la que se informará al titular de la parcela, igualmente, del estado físico del edificio y de las actuaciones encaminadas a su mantenimiento y conservación.
- Si lo hubiera, contrato de prestación de servicios con una gestora profesional de cooperativas con experiencia y solvencia en el asesoramiento y gestión en todos aquellos campos relacionados con la promoción, construcción y gestión de viviendas.

El mantenimiento del edificio se recogerá en el correspondiente: **Libro del Edificio**, regulado por el Decreto 25/2011, de 18 de marzo del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda. que se materializa en unas **Instrucciones de uso y las operaciones de mantenimiento** que se deban realizar, y el **Programa de mantenimiento** con la temporalización de estas operaciones.

Sobre instrumentos para facilitar el adecuado uso y mantenimiento del edificio, independientemente de disponer de un Plan y Programa de Mantenimiento, se valorará la contratación de un **Seguro Trienal**, aun no obligatorio, complementario al obligatorio Seguro Decenal cuyo alcance son las patologías de origen estructural.

11- CRITERIOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN

11.1 SOBRE B.- Criterios de evaluación mediante juicio de valor (máximo 75 puntos)

DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	PUNTUACIÓN MÁXIMA	75
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Se valorará el plan económico y financiero correspondiente a la promoción y construcción de las viviendas en régimen de cesión de uso, con especial incidencia en las fuentes de financiación que se utilizarán para financiar la ejecución del edificio, diferenciando entre recursos propios y recursos ajenos.	10	
Plazo previsto de puesta en funcionamiento de las viviendas y locales. Claridad, precisión y coherencia del plan económico presentado		3
Financiación del proyecto: Porcentaje del coste de ejecución a cubrir por (mayor aportación cooperativistas, mayor puntuación) <ul style="list-style-type: none"> ● Aportaciones iniciales de los cooperativistas y sistema de aportaciones previstos ● Financiación por entidad inscrita en el registro de entidades de crédito del Banco de España 		2
Oferta vinculante de la entidad de crédito (condicionada a la consecución de suelo), con el siguiente detalle: <ul style="list-style-type: none"> ● Plazo y carencia (menor plazo, mayor puntuación) ● Tipo de interés durante la vida de la financiación, expresando en su caso tipos de referencia y márgenes a aplicar (menor margen, mayor puntuación) ● Garantías propuestas (menores garantías exigidas, mayor puntuación) 		3
Sistema de aportaciones de los cooperativistas para hacer frente a las cuotas del préstamo bancario (tratamiento de contingencias, fondo de aseguramiento)		2
EQUIPO TÉCNICO PROPUESTO Se valorará la composición y profesionalidad del equipo técnico propuesto, que mejore la solvencia técnica que como mínimo se exige en el apartado 10.1 B) del presente pliego. Por tanto deberá aportarse descripción detallada del mismo.	5	5
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA y URBANÍSTICA Calidad del proyecto desde el punto de vista arquitectónico y de integración urbanística. Adecuación medioambiental. Adecuación tipológica de las viviendas y del edificio a los colectivos a los que se destinará según programa propuesto. Optimización de la relación de superficies, útiles y construidas. Cumplimiento de toda la normativa, con estricto cumplimiento de la que se refiere a las viviendas protegidas y sus anexos.	25	
Un anteproyecto de las obras a realizar y memoria descriptiva y justificativa de las soluciones , en los términos indicados en el apartado 10.2.3 a) del presente pliego		5
Diseño de las viviendas y zonas comunes: Aplicación de criterios de Accesibilidad y Perspectiva de Género, que facilite el uso a las personas con movilidad reducida. <i>Criterios de eficacia energética (ACS, climatización, energía eléctrica, etc....)</i> y condiciones de mejora del confort habitacional, y eficiencia energética superior al mínimo exigido en el apartado 10.2.3 b) del presente pliego		5
Criterios Medioambientales en el diseño e instalaciones del edificio y viviendas, <i>Criterios de eficacia energética (ACS, climatización, energía eléctrica, etc....)</i> y condiciones de mejora del confort habitacional, y eficiencia energética superior al mínimo exigido en el apartado 10.2.3 b) del presente pliego		10
<i>Diseño que facilite la durabilidad y mantenimiento sencillo de bajo coste</i>		5
APORTACIÓN SOCIAL	20	
Propuesta colaborativa o de vida en comunidad, relativa a los servicios y actividades que la cooperativa preste o posibilite que se presten en los espacios comunes habilitados.		15
Si el porcentaje de los cooperativistas que reúnan las condiciones establecidas en la base 5.1.2 excede del 50%.		5
MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE	15	
Contrato de prestación de servicios con una gestora profesional de cooperativas con experiencia y solvencia en el asesoramiento y gestión en todos aquellos campos relacionados con la promoción, construcción y gestión de viviendas.		10
Plan de Mantenimiento del edificio y zonas comunes, alcance, programación y periodicidad de las actuaciones de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario. Incluirá la descripción de los recursos humanos, técnicos y materiales que la cooperativa se compromete a destinar al mantenimiento de las viviendas e instalaciones, así como su experiencia en este tipo de promociones.		5

11.2 SOBRE C.- Criterios de evaluación objetiva (máximo 25 puntos)

La oferta económica, se valorará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$POi = 25 \times Oi / Mo$$

Donde:

Poi = Puntuación oferta a valorar

Mo = mejor oferta

Oi = Oferta a valorar

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.

12- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de contratación es la Presidencia del Consejo de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

El órgano de contratación estará asistido por una mesa de contratación y un comité de expertos.

13- MESA DE CONTRATACIÓN Y COMITÉ DE EXPERTOS

13.1 Conforman la mesa de contratación:

La composición de la mesa de contratación será la siguiente:

- Presidente, que será la Directora General de EVHA, o en su defecto la persona designada por ella a estos efectos.
- Vicepresidente/a, que será el representante del departamento a que correspondan el seguimiento de la licitación o técnico que se designe al efecto.
- Secretario/a, que será un representante de los servicios jurídicos de EVHA.
- Vocal, que será un representante del departamento económico de EVHA.

13.2 Comité de expertos

A la vista de los criterios de selección que rigen la presente licitación, donde la puntuación de los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas de ponderación es inferior a la correspondiente a los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, procede la constitución de un comité de expertos para proceder a la valoración de las propuestas.

Hay que señalar que los miembros que integran el comité son, personas con la calificación apropiada para poder hacer una evaluación óptima de las propuestas y no están adscritos a EVHA. Su composición es la siguiente:

1. La persona que ostente la Secretaría General del Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana, o persona en quien delegue.
2. La persona que ostente la Dirección del Instituto Valenciano de Edificación, o persona en quien delegue.
3. Arquitecta del Instituto Valenciano de Edificación.
4. Profesora de proyectos arquitectónicos de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad de Politécnica de Valencia.
5. Director General del Instituto Valenciano de Finanzas (IVF), o persona en quien delegue.
6. Vocal del Consell Rector de la Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana y Secretaria de la Associació Valenciana de Cooperatives de Crèdit, o persona en quien delegue.

De entre los miembros se designará a un presidente y un secretario

14- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN

La mesa de contratación se reunirá durante los diez días hábiles siguientes a la finalización del plazo de presentación de proposiciones y calificará previamente la documentación del sobre A. Si se observan defectos u omisiones subsanables, otorgará un plazo de cinco (5) días hábiles para enmendarlos. Así mismo, la mesa de contratación podrá solicitar a las licitadoras aclaraciones sobre los documentos presentados, o la presentación de otros documentos complementarios, que tendrán que presentarse en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles.

Finalizado el plazo de subsanaciones, la mesa de contratación procederá, en sesión pública, a la apertura del sobre B, y lo remitirá al comité de expertos para que emitan el correspondiente informe valorando las ofertas presentadas. El comité de expertos dispondrá de un plazo de un mes para emitir el correspondiente informe.

Una vez recibido el informe del comité de expertos con la ponderación de los criterios dependientes de un juicio de valor, la mesa de contratación, en acto público, procederá a abrir el sobre C, solamente para aquellas ofertas que hayan superado la puntuación mínima de conformidad con lo establecido en el apartado 14.1 del presente Pliego. En esta sesión, se comunicará a los ofertantes la baremación efectuada por aplicación de los criterios que dependan de un juicio de valor, que será añadida a la valoración basada en criterios objetivos.

14.1 Puntuación mínima

La propuesta de adjudicación del solar se hará sólo en el supuesto de que el ofertante obtenga una puntuación mínima de 45 puntos en el sobre B, de este modo se garantiza la solidez y viabilidad de la propuesta presentada.

En el supuesto de que ninguna de las propuestas presentadas obtenga la puntuación mínima establecida en el párrafo anterior se declarará desierta la adjudicación del solar.

14.2 Adjudicación de la parcela para la constitución del derecho de superficie

Teniendo en cuenta que en el presente procedimiento se han utilizado una pluralidad de criterios para la valoración de las proposiciones. La adjudicación recaerá en la mejor oferta en relación calidad-precio, que haya obtenido mayor puntuación y siempre que hay superado la puntuación mínima en el sobre B (45 puntos)

Teniendo en cuenta la naturaleza de los licitadores, nos podemos encontrar con dos supuestos:

A.- Que la mejor oferta, en relación Calidad-Precio sea la **presentada por una Cooperativa de Vivienda legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.**

El órgano de contratación requerirá a la licitadora que haya obtenido la mayor puntuación, conforme a lo dispuesto en el apartado primero, para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiere recibido el requerimiento presente la documentación justificativa de encontrarse, al corriente en el cumplimiento:

- De las obligaciones tributarias
- De las obligaciones con la Seguridad Social
- Del pago del impuesto sobre actividades económicas, si procede. En todos los casos habrá que aportar la documentación siguiente:
 - Si la adjudicataria es sujeto pasivo del impuesto sobre actividades económicas y está obligada a pagar este impuesto, tendrá que presentar el documento del alta del impuesto relativo al ejercicio corriente en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato o el último recibo del impuesto, acompañado de una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del impuesto.
 - Si la adjudicataria se encuentra en algún supuesto de exención recogido en el apartado 1 del artículo 83 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aportará una declaración responsable especificando fundamento legal de exención y el documento de declaración en el censo de obligados tributarios.
- Póliza de seguros de responsabilidad civil actualizada y recibo de su pago, con una cobertura mínima de 900.000,00 € por siniestro.

De no cumplimentarse adecuadamente lo requerido en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en este caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas.

B.- Que la mejor oferta, en relación Calidad-Precio sea una entidad **sin ánimo de lucro o una cooperativa en constitución**

En el supuesto de que la mejor oferta en relación Calidad-Precio sea la presentada por una **entidad sin ánimo de lucro**, el órgano de contratación requerirá al licitador para que dentro del plazo de tres meses a contar desde el siguiente a aquél que hubiera recibido el requerimiento presente la documentación acreditativa de su constitución en cooperativa de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, y en particular:

- La escritura pública de constitución de la Cooperativa, debidamente inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.
- La liquidación, si procede, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- La inscripción al Registro de Cooperativas.
- La solicitud de CIF
- La declaración censal de alta de actividad a la Agencia Tributaria.
- La inscripción, si procede, de la cooperativa a la Seguridad Social y altas socios/as y trabajadores/ras.
- Póliza de seguros de responsabilidad civil actualizada y recibo de su pago, con una cobertura mínima de 900.000,00 € por siniestro.
- Documentación que justifique estar al corriente de las obligaciones Tributarias y de la Seguridad Social.
- Del pago del impuesto sobre actividades económicas, si procede

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en los plazos señalados, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden que hayan quedado clasificadas las ofertas.

14.3 Gastos del anuncio de licitación a cargo de la adjudicataria

La adjudicataria tendrá que sufragar íntegramente los gastos del anuncio o anuncios de la licitación y los de la formalización del contrato. El importe máximo que la adjudicataria abonará por este concepto será de **1.500,00 €**.

15- FORMALIZACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Si la adjudicación recae sobre una cooperativa ya constituida, la formalización del derecho de superficie se efectuará en documento público dentro del plazo de los dos meses siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación.

Si la adjudicación recae sobre una cooperativa en proceso de constitución o entidad sin ánimo de lucro, la formalización del derecho de superficie se efectuará en documento público, dentro de los dos meses siguientes en que se haya procedido a la constitución como cooperativa, en los términos y plazos establecidos en el apartado 14.2. B del presente pliego.

En la escritura pública de constitución y cesión al adjudicatario del derecho de superficie sobre la parcela correspondiente se hará constar y así se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, que la cooperativa de viviendas, como titular del derecho de superficie, construirá la edificación y tras la declaración de obra nueva y la constitución de la propiedad horizontal, **destinará dicho inmueble a atender las necesidades de vivienda habitual y permanente de los cooperativistas en régimen de cesión de uso.**

Todos los gastos de formalización notarial e inscripción registral del derecho constituido y los tributos correspondientes, serán satisfechos por el adjudicatario.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiere formalizado la escritura pública de constitución y cesión del derecho de superficie a favor del adjudicatario en el plazo indicado, se entenderá que la adjudicación ha quedado sin efecto, con incautación de la fianza provisional y definitiva en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios causados a La Entidad.

Constituido el derecho de superficie, el suelo se entregará como cuerpo cierto con la superficie que comprenda dentro de sus linderos y en la situación física en que se encuentra, con cuantos derechos, usos y cargas le sean inherentes, por lo que no cabrá reclamación de indemnización alguna por razón de diferencias de superficie, en más o en menos, como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción.

16- TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Concedida la cesión del derecho de superficie como un medio para facilitar el acceso a una vivienda de personas que por sus circunstancias así lo requieren, la cooperativa no podrá transmitir la propiedad superficiaria a un tercero, sin autorización del Consejo de Dirección de EVHA. Tampoco podrá, enajenar o arrendar a persona no socia alguna de las viviendas o locales sin la previa petición expresa de la entidad titular del suelo, siempre con el límite legal máximo del 25% establecido en el artículo 91.4 de la Ley de Cooperativas de la Generalitat Valenciana.

La transmisión de la propiedad superficiaria sin la autorización de EVHA dará lugar a la resolución del derecho de superficie.

17- REVERSIÓN

El propietario del suelo hará suyo, a la extinción del derecho de superficie, lo construido por el superficiario, sin derecho de éste a indemnización alguna de EVHA por este concepto.

18- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Se extinguirá el derecho de superficie por alguna de las causas siguientes:

- 18.1** El transcurso del plazo de duración del derecho. La extinción del derecho de superficie por el vencimiento de su plazo de duración implicará también, de forma automática, el de toda clase de derechos reales o personales constituidos por la superficiaria, aunque hubieran sido autorizados por el titular del suelo.
- 18.2** La renuncia o dejación de la superficiaria, comunicada al titular del suelo con una anticipación mínima de un año.
- 18.3** Por mutuo acuerdo de las partes contratantes.
- 18.4** Por incumplimiento de las obligaciones fundamentales pactadas en el título constitutivo y sancionadas con la extinción. En particular, se considerarán motivos de extinción del contrato los siguientes:
- 18.5** El incumplimiento del plazo previsto en el título constitutivo del derecho de superficie para llevar a cabo la edificación, así como el incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- 18.6** La interrupción de los servicios que conforme a la oferta presentada, deba prestar la superficiaria durante un periodo superior a cuatro meses, salvo los casos de fuerza mayor.

- 18.7 No destinar el inmueble construido en régimen de derecho de superficie al uso de vivienda que constituya la finalidad del contrato
- 18.8 La transmisión total o parcial del derecho de superficie, sin el consentimiento previo o expreso del titular del suelo.
- 18.9 La extinción de la personalidad jurídica de la superficiaria, con la advertencia que la subrogación legal en sus funciones por parte de otra institución, organismo, entidad o persona sólo comportará la transmisión del derecho de superficie si es consentida de manera expresa por EVHA, en su calidad de titular del suelo.
- 18.10 Cualquier otra causa de extinción que resulten de la ley o del propio contrato.

Los supuestos recogidos en los apartados 18.5, 18.6, 18.7 y 18.8 se harán constar como condición resolutoria expresa en el documento público donde se constituya en derecho de superficie, de tal manera que, de ejecutarse dicha condición, se entenderá resuelto del derecho de superficie y revertirá a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo la construcción que en las parcelas se haya edificado en el estado en que se encuentren y sin derecho de indemnización alguna a favor del superficiario.

19- DE LA COOPERATIVA

19.1 Obligaciones generales de la cooperativa

La cooperativa está obligada a:

- 19.1.1 El adjudicatario, una vez constituido en titular del derecho de superficie, quedará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los proyectos que sean necesarios, la designación de la dirección facultativa de obra, la redacción de planes de seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción del edificio, constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal y obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección pública, así como destinar las viviendas construidas a su cesión a favor de los cooperativistas con destino a domicilio habitual y permanente de los mismos.
- 19.1.2 Asimismo la dirección facultativa que contrate el adjudicatario deberá entregar a EVHA mensualmente durante el transcurso de la obra, un informe de situación y avance de las obras.
- 19.1.3 Dar traslado a EVHA, para su aprobación, del proyecto para el que se solicita licencia de obras.
- 19.1.4 Cumplir las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad y prevención de riesgos laborales.
- 19.1.5 En cuanto a la normativa vigente sobre prevención de riesgos laborales tendrá que presentar la evaluación de riesgos de los puestos de trabajo y la planificación de la actividad preventiva, la relación del personal que prestará sus servicios con la documentación relativa a la formación, información de los riesgos y aptitud médica, los TC2 vigentes o, en su caso, documentos de alta a la seguridad social y, si procede, la capacitación profesional del personal, la relación de equipos de trabajos (con su conformidad a la legislación vigente), y los productos químicos que utilizará (con las correspondientes fichas de seguridad), los procedimientos de trabajo y la acreditación de entrega de equipos de protección individual a las personas trabajadoras. Los TC2 tendrán que ser presentados mensualmente así como la documentación mencionada cuando se incorporen nuevas personas trabajadoras.

- 19.1.6** La cooperativa designará una persona interlocutora con el titular del derecho del suelo en materia de prevención de riesgos.
- 19.1.7** Ceder a los cooperativistas las viviendas construidas con destino a domicilio habitual y permanente en régimen de cesión de uso de acuerdo con lo dispuesto en los estatutos de la cooperativa y la legislación civil.
- 19.1.8** Los cesionarios de las viviendas deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de vivienda de protección pública para el acceso a una vivienda de protección pública en régimen de alquiler, así como los requisitos establecidos en el punto 5.1.2 de este pliego. Esta condición deberá estar recogida necesariamente en los Estatutos de la Cooperativa.
- 19.1.9** De la misma forma, las viviendas y la promoción tendrán que cumplir los requisitos previstos a la normativa VPP a pesar de que el suelo tuviera la calificación de libre.
- 19.1.10** La cooperativa tiene que realizar, de acuerdo con el régimen económico previsto en este pliego, todas las obras de construcción y las instalaciones necesarias cumpliendo las previsiones del planeamiento municipal, de la normativa urbanística y del anteproyecto presentado, observando, en todo momento, las obligaciones relativas al uso, conservación y rehabilitación.
- 19.1.11** Formalizar en escritura pública a su cargo la obra nueva realizada y la división en propiedad horizontal de las viviendas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro de los dos meses siguientes a la finalización de las obras, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven. Obteniendo, en todo caso, la calificación provisional y definitiva de las viviendas de protección pública.
- 19.1.12** 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.
- 19.1.13** Asumir el pago de todos los tributos que graben la construcción y gestión del edificio de viviendas.
- 19.1.14** La construcción de la edificación, la adquisición de bienes, el montaje de instalaciones y posterior uso y goce disfrute del edificio de viviendas será para la cooperativa. Esta asumirá toda la responsabilidad civil, fiscal, laboral y administrativa que se derive de su actividad. EVHA no asumirá ninguna responsabilidad por falta de pago de la empresa adjudicataria a los proveedores u otros.
- 19.1.15** Responder de los daños y perjuicios que puedan causar los cooperativistas. A estos efectos tendrá que subscribir la póliza de seguro señalada en este Pliego.
- 19.1.16** Comunicar a EVHA cualquier circunstancia sobrevenida que se produzca durante la ejecución de las obras y que pueda dar lugar a modificaciones del edificio y/o de su presupuesto.

19.1.17 Remisión a EVHA de un informe anual sobre la gestión, destinatarios, estado del edificio, labores de mantenimiento, pago de tributos y gastos.

19.2 La Cooperativa de vivienda y los Cooperativistas

19.1.1 La cooperativa cederá las viviendas a los socios cooperativistas con destino a domicilio habitual y permanente de los mismos en régimen de cesión de uso de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos y TRLCCV, en especial su artículo 91 y con carácter supletorio las normas de derecho civil.

19.1.2 Asimismo, la transmisión intervivos del derecho de uso de la vivienda, deberá respetar en todo caso los términos y condiciones establecidos en el citado artículo 91 del TRLCCV.

19.1.3 Las situaciones de fusión, escisión, disolución y liquidación de la cooperativa se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo VII del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

19.1.4 La relación entre los cooperativistas y la cooperativa sólo afecta a la relación contractual entre estas dos partes y siempre dentro del marco legal previsto por la Ley de cooperativas.

20- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causas de resolución las señaladas en la legislación civil y mercantil así como en la legislación de Contratos del Sector Público en la medida en que les sea de aplicación.

Además, el derecho de superficie podrá ser resuelto por el órgano de contratación cuando se produzca incumplimiento de las obligaciones asumidas en este Pliego.

La resolución del contrato será acordada por el órgano de contratación, previa audiencia al contratista.

Las condiciones resolutorias tendrán el carácter de ser posponibles a la hipoteca que eventualmente se pueda constituir sobre la parcela adjudicada, para la exclusiva finalidad de garantizar que la financiación de la construcción prevista pueda ser concertada.

21- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Corresponde a EVHA, la prerrogativa de interpretar los términos de la concesión, así como resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarla por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos.

Para cuantas cuestiones puedan derivarse en relación con los efectos del cumplimiento y extinción del contrato, las partes se someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil. En lo que hace referencia a la preparación y adjudicación, las partes someten a los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo que resulten competentes.

Las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Valencia capital, para resolver todas aquellas cuestiones derivadas de la presente licitación, con renuncia expresa al fuero especial que pudiera corresponderle.

ANEXO I
PARCELAS SUSCEPTIBLES DE SER ADJUDICADAS

MUNICIPIO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE M ²	CANON ANUAL
Alicante	R-9	8295201YH1489E0000IU	2.514,51	1.950 €
Alcoy (Alicante)	AC_11-1/3	9660705YH1895N0001IX	667	800,00 €
		9660706YH1895N0001JX		
San Joan (Alicante)	N-Ñ	4245804YH2544N0001JT	2.308	2.125,45 €
		4245803YH2544N0001IT		
Torreveija (Alicante)	AC_10-1	4166803YH0046N0001XD	454	1.358,30 €
Alzira (Valencia)	AC_11-11	2177403YJ2327N0001BX	483	826,17 €
Gandía (Valencia)	R-10	3980901YJ4138S0000HK	966	2.845,81€
Torrent (Valencia)	B-6	8691701YJ1689S0001MX	630	1.209,76 €

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
SECTOR RABASA FASE II A. ALICANTE

PARCELA	SUPERFICIE	2.514,51 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.160,00 m ²	EDIFICABILIDAD TERCIARIO	-
R-9			Nº VIVIENDAS	18 (PROTEGIDAS)	Nº APARCAMIENTOS	18

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



PLANEAMIENTO VIGENTE	Modificación Puntual PERI sector APD/4 PGOU Alicante (AD 21/12/2005; BOP 1/3/2006)
----------------------	---

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Residencial Vivienda Adosada		CÓDIGO: VAD
Sistema de Ordenación: Alineación de Calle	Tipología Edificatoria: Bloque Adosado	Uso Global: Residencial

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial: Vivienda Unifamiliar *	Dotacional y equipamiento en edificio exclusivo	El resto

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
La indicada en la ficha		Fondo máximo	12,50 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
		Número máximo de plantas	2
		Altura máxima reguladora	6,50 m *
		Áticos	NO
		Sótanos	SÍ
		Cuerpos volados	NO*

OTRAS CONDICIONES

* Ver Ordenanzas de la Modificación puntual del PERI del sector APD/4 del PGMOU de Alicante

INFORMACIÓN URBANÍSTICA				
SECTOR 4 EL CAMÍ - LA BENIATA. ALCOY (Alicante)				
PARCELA	SUPERFICIE	667 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (*)	2.500,00 m ²
AC 11-1/3			Nº APROXIMADO VIVIENDAS	30 (PROTEGIDAS)
				EDIFICABILIDAD TERCIARIO
				550,00 m ²
DESCRIPCIÓN GRÁFICA				
PLANEAMIENTO VIGENTE		Plan General (AD 20/07/1989; BOP 14/9/1989) Homologación Casco Antiguo (AD 26/2/2003; BOP 30/4/2003)		
ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Casco Antiguo		CÓDIGO: CA-4		
Sistema de Ordenación: Alineación de Calle	Tipología Edificatoria: Manzana Compacta	Uso Global: Residencial		
USOS PORMENORIZADOS				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Vivienda unifamiliar o colectiva	Industria, Terciario, Servicios del automóvil y dotacional según Ficha Planeamiento Sector 4 Homologación y art. 10 Anexo I Ordenanzas Casco Antiguo	El resto		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	60 m ²	Alineación a vial	Según planos	
Frete mínimo de parcela	4,50 m			
Círculo mínimo inscribible	4,50 m			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coefficiente de ocupación	100%	Número máximo de plantas	5	
		Altura máxima reguladora	15,00 m (calle 2º orden)	
		Áticos	No	
		Cuerpos volados	Sí	
		Sótanos y semisótanos	Sí	
OTRAS CONDICIONES				
(*) Edificabilidad aproximada de la parcela a partir de la aplicación de la normativa.				
Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² construidos.				

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
SECTOR PARQUE ANSALDO. SAN JUAN DE ALICANTE (Alicante)

PARCELA	SUPERFICIE	2.308,43 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.254,89 m ²	EDIFICABILIDAD TERCIARIO	230,84 m ²
N-Ñ			Nº APROXIMADO VIVIENDAS	43		(PROTEGIDAS)

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



PLANEAMIENTO VIGENTE	Plan General (AD 30/09/2013; BOP 6/11/2013; corrección BOP 14/01/2014)
----------------------	--

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Edificación Abierta		CÓDIGO: EDA-2
Sistema de Ordenación: Edificación Aislada	Tipología Edificatoria: Bloque Exento	Uso Global: Residencial

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial múltiple	Terciario (excepto incompatibles), dotacional y aparcamiento	Terciario (comercial por mayor, almacenamiento exclusivo, lavaderos, crematorios, suministro carburantes), industrial (excepto grado I y II) y dotacional (cementerio)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	500 m ²	Distancia mínima a lindes frontales	3,00 m (1)
Frente mínimo	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5,00 m
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima edificios	5 m (H/3)
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente edificabilidad neta (Res)	≤ 1,41 m ² /m ²	Número máximo de plantas	PB+5
Coefficiente edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,10 m ² /m ² , (2)	Altura máxima reguladora	21,30 m
Coefficiente de ocupación	≤ 60% (3)	Altura máxima planta baja	4,50 m
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamiento bajo cubierta	No

OTRAS CONDICIONES

- (1) El uso terciario puede alcanzar alineación a viario.
 - (2) La edificabilidad terciaria puede incrementarse a costa de la residencial, sin superar la total permitida.
 - (3) Si la edificación se destina en su totalidad a terciario se puede llegar al 80% de ocupación.
- Plazas aparcamiento según art.132 NNUU: una por vivienda (mínimo 1/50m² excepto EC); terciario según uso.

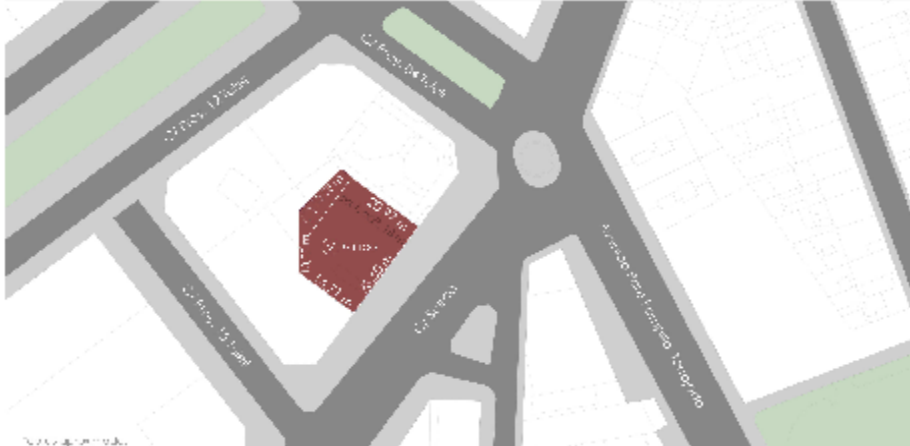


EVha		INFORMACIÓN URBANÍSTICA		
		ZONA 2 CASCO URBANO. TORREVIEJA (Alicante)		
PARCELA	SUPERFICIE	454,00 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (*)	1.400,00 m ²
AC 10-1			Nº APROXIMADO VIVIENDAS	18 (PROTEGIDAS)
				EDIFICABILIDAD TERCIARIO
				-
DESCRIPCIÓN GRÁFICA				
PLANEAMIENTO VIGENTE		Plan General (AD 12/6/2000; BOP 8/8/2000)		
ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Manzana Densa - Cerrada		CÓDIGO: MD-MM		
Sistema de Ordenación: Alineación de Calle	Tipología Edificatoria: Manzana Compacta -Cerrada	Uso Global: Residencial		
USOS PORMENORIZADOS				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES		
Residencial	Atención y Servicios	Extractivo o agropecuario		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	100 m ²	Según planos de ordenación		
Fachada mínima	7 m			
Fondo mínimo	10 m			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coefficiente de ocupación	100%	Número máximo de plantas	3 + ático	
Profundidad plantas superiores	22 m	Sótanos y semisótanos	Sí	
		Vuelo máximo	10% ancho calle, 80% ancho acera <1,20 m	
		Máxima cerrado (50%)		
OTRAS CONDICIONES				
(*) Edificabilidad atribuida a la parcela de forma aproximada de acuerdo con la normativa de aplicación.				
Una plaza de aparcamiento cada 1,25 viviendas.				

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
SECTOR PPR-10 TULELL ALZIRA (Valencia)

PARCELA	SUPERFICIE	483 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (*)	2013,77 m ²	EDIFICABILIDAD TERCIARIO	436,56 m ²
AC 11-11			Nº APROXIMADO VIVIENDAS	26 (PROTEGIDAS)		

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



PLANEAMIENTO VIGENTE	Plan Parcial (AD 13/10/2004; BOP 15/10/2005) Modificaciones: A (AD 28/6/2006; BOP 1 y 13/7/2006), B (AD 14/3/2007; BOP 7/4/2007 y 16/12/2009), C (AD 30/4/2008; BOP 15/5/2008)
----------------------	--

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Residencial Manzana Cerrada	CÓDIGO: RMC	
Sistema de Ordenación: Alineación de Calle	Tipología Edificatoria: Manzana Cerrada	Uso Global: Residencial

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial	Residencial Comunitario, Comercial (1 y 2), Hotelero (1), Oficinas (2), Actividades Recreativas (1, 2, 3 y 4), Industria y Almacenes (IND1 y ALM1), Dotacionales y Aparcamientos (1 y 2)	Terciario comercial y hotelero (TCO3 y THO2), Actividades Recreativas (5), Industria y Almacenes (IND 2-3 y ALM 2-3), Dotacional (DCE e Infraestructuras) y Aparcamientos (3)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	100 m ²	Profundidad edificable plantas altas	18,00 m
Fachada mínima	10 m	Retranqueo ático	3,00 m
Rectángulo inscribible	8 x 10 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación parcela	100 % planta baja	Número máximo de plantas	5 + ático y 1
		Altura cornisa	22,40 m
		Retranqueos	No (salvo áticos)
		Balcones y miradores	Sí
		Entrepantas y altillos	Sí
		Sótanos	Sí

OTRAS CONDICIONES	
(*) Edificabilidad de la parcela obtenida en aplicación de las Ordenanzas, difiriendo aproximadamente en 25 m ² de la asignada en el Proyecto de Reparcelación (AD 29/6/2005). 1 plaza de aparcamiento por vivienda	

EVha		INFORMACIÓN URBANÍSTICA		
SECTOR SANTA ANNA. GANDÍA (Valencia)				
PARCELA	SUPERFICIE	966,40 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (*)	3.489,75 m ²
R-10			Nº APROXIMADO VIVIENDAS	46 (PROTEGIDAS)
EDIFICABILIDAD TERCIARIO -				
DESCRIPCIÓN GRÁFICA				
PLANEAMIENTO VIGENTE		Plan Especial de Vinculación a Regímenes de Protección Pública (AD 15/1/2007; BOP 16/2/2007) Corrección errores (BOP 3/7/2009)		
ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		Residencial Manzana Cerrada		CÓDIGO: ENS
Sistema de Ordenación:	Alineación de Calle	Tipología Edificatoria:	Manzana Cerrada	Uso Global: Residencial
USOS PORMENORIZADOS				
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES		USOS INCOMPATIBLES	
Residencial múltiple sujeto a algún Régimen de Protección Pública (Tipología ENS. Art. 58 Plan General)	Comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, recreativo, aparcamiento, industria reducida (Tipología ENS. Art. 58 Plan General)		Industria mediana (Tipología ENS. Art. 58 Plan General)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	La manzana	Distancia a linderos	0,00 m	
		Separación entre edificios	0,00 m	
		Según planos ordenación Plan Especial		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Coefficiente de ocupación	100%	Número máximo de plantas	4	
		Altura máxima reguladora	14,00 m	
OTRAS CONDICIONES				
(*) Edificabilidad parcela asignada en el Proyecto de Reparcelación (AD 29/10/2008; DOCV 5/11/2008)				
<ul style="list-style-type: none"> • Otras regulaciones contenidas en el Plan General de Gandía (AD 7/7/1999; DOGV 10/9/1999): • Definiciones: Norma 3 • Condiciones habitabilidad: Norma 4 • Condiciones generales Elementos Comunes: Norma 5 • Dotación aparcamientos: Norma 10 				

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 SECTOR BENISAET. TORRENT (Valencia)

PARCELA	SUPERFICIE	630 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.310,00 m ²	EDIFICABILIDAD TERCIARIO	490,00 m ²
B-6			Nº APROXIMADO VIVIENDAS	30 (PROTEGIDAS)		

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



PLANEAMIENTO VIGENTE	Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora (AD 28/4/2006; BOP 8/7/2006)
----------------------	--

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Edificación Abierta	CÓDIGO: EDA
Sistema de Ordenación: Definición Volumétrica	Tipología Edificatoria: Volumen Específico
	Uso Global: Residencial

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial múltiple	Residencial comunitario Terciario comercial (Categoría 1ª y 2ª superficie útil máxima 400 m ²) Terciario oficina (Categoría 1ª y 2ª superficie útil máxima 400 m ²) Terciario hotelero (Categoría 1ª y 2ª) Terciario recreativo y espectáculo (Categoría 1ª y 2ª aforo máximo 200 personas)	El resto

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima	252 m ²	Según plano ordenación P-02 Plan de Reforma Interior
Frete mínimo de parcela	18 m	
Círculo inscrito mínimo	14 m	
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA
		Número máximo de plantas
		Altura máxima reguladora
		Áticos
		Semisótanos
		Cuerpos volados

OTRAS CONDICIONES

Espacio libre de parcela de uso público y titularidad privada debido al aparcamiento subterráneo. Prohibido su vallada sobre rasante. Acabado de la urbanización con el de la urbanización pública.
 Aparcamientos: una plaza por unidad residencial más una más por cada 10 viviendas y otra cada 100 m² de uso terciario.

ANEXO II**COMPROMISO DE CONSTITUIRSE EN COOPERATIVA DE VIVIENDA**

D/Dña , provisto de DNI , con domicilio en C/ provincia de , teléfono nº en representación de con NIF , en calidad de

MANIFIESTO

Que la entidad a la que represento, ha presentado oferta en el procedimiento para la constitución de un derecho de superficie en parcelas propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, para la promoción, construcción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso, a favor de cooperativas de viviendas.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado A) de la cláusula 10.1 del Pliego de bases que rige la presente contratación, la asociación a la que represento, en caso de resultar adjudicataria de la parcela solicitada, se constituirá en cooperativa de vivienda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 91 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

En , a de de 20.....

EL LICITADOR

ANEXO III

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR

D/Dña provisto de DNI, con domicilio en C/ provincia de, teléfono nº en representación de con NIF, en calidad de

Declaro, bajo mi responsabilidad,

No estar incurso en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 71 y concordantes la Ley 9/2017, 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y de no incurrir en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable.

Asimismo, manifiesta encontrarse al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social establecidas en las disposiciones vigentes.

En, a de de 20.....

EL LICITADOR