

V. — OTRAS DISPOSICIONES

ENAJENACIÓN DE SUELO A COOPERATIVAS

Cód. Informático: 2015000800.

Orden Ministerial 1/2015, de 12 de enero, por la que se determinan los requisitos y procedimientos para la enajenación de suelo a cooperativas.

El artículo 11 de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, en orden a facilitar el acceso a la propiedad de vivienda de los miembros de las Fuerzas Armadas, establece, entre otras medidas, la enajenación de suelo a cooperativas cuyo fin primordial sea la construcción de vivienda en propiedad para dicho personal.

En su desarrollo, el artículo 43 del Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, en adelante INVIED, aprobado por Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, determina que solo será susceptible de enajenación a cooperativas el suelo que, en el momento de la constitución del INVIED fuera de titularidad del extinto Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS), así como que esta medida estará sujeta a la disponibilidad de terrenos destinados para esta finalidad por el INVIED.

Ambas normas disponen que el Ministro de Defensa establecerá los requisitos y procedimientos para la aplicación de la medida y fijará los criterios de valoración para su concesión, acordes con la finalidad de la misma, añadiendo el Estatuto del INVIED las siguientes condiciones:

- a) Las viviendas a construir por las citadas cooperativas serán en régimen de protección oficial.
- b) La enajenación del suelo se realizará mediante el procedimiento de concurso.
- c) El precio de oferta del suelo se fijará de acuerdo con el módulo legalmente establecido según el régimen señalado anteriormente.
- d) La adjudicación del concurso se realizará por la aplicación del baremo que a tal efecto se establezca por el Ministro de Defensa, en el que se primará, entre otras condiciones de los cooperativistas, la de ser militar profesional que mantiene una relación de servicios de carácter permanente, en situación de Servicio Activo.

Esta enajenación de suelo, ha de ser previamente aprobada por el Pleno del Consejo Rector del INVIED, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.2.f) de su Estatuto.

A efectos de la correspondiente remisión normativa, la disposición adicional segunda del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, dispone que todas las referencias de la normativa vigente al Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, se entenderán hechas al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

Durante su tramitación, esta orden ministerial ha sido informada por las asociaciones profesionales con representación en el Consejo de Personal de las Fuerzas Armadas, conforme al artículo 40.2.b) de la Ley Orgánica 9/2011, de 27 de julio, de derechos y deberes de los miembros de las Fuerzas Armadas. Finalmente, con arreglo a lo establecido en el artículo 49.1.c) de la citada ley orgánica, ha sido informada por el Consejo de Personal de las Fuerzas Armadas.

En su virtud, de conformidad con lo anteriormente expuesto, a propuesta del Pleno del Consejo Rector del INVIED, en su reunión de fecha 26 de julio de 2012, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas,

DISPONGO:

Artículo 1. *Finalidad y objeto.*

1. Esta orden ministerial tiene por objeto determinar los requisitos y procedimientos para la enajenación de suelo a cooperativas cuyo fin primordial sea la construcción

de viviendas en propiedad para los miembros de las Fuerzas Armadas, en régimen de protección oficial, y fijar los criterios de valoración para su adjudicación.

2. Solo será susceptible de enajenación a cooperativas el suelo que, en el momento de la constitución del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de Defensa, fuera de titularidad del extinto Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas.

3. Los ingresos que se produzcan en el INVIED como consecuencia de la venta de suelo a cooperativas estarán sometidos al régimen de control de ingresos previsto en la Ley General Presupuestaria vigente y en el resto de normativa que resulte de aplicación.

Artículo 2. Convocatoria.

1. El INVIED, previa aprobación del Pleno del Consejo Rector, podrá enajenar mediante el procedimiento de concurso, suelo a cooperativas de viviendas que reúnan los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas e inscritas conforme al Reglamento del registro de Sociedades Cooperativas, aprobado por Real Decreto 136/2002, de 1 de febrero, y cuyo fin sea la construcción de viviendas en propiedad para los miembros de las Fuerzas Armadas, siempre que disponga de terrenos destinados a la construcción de viviendas.

2. La convocatoria de cada concurso se publicará en el «Boletín Oficial del Ministerio de Defensa» («BOD»), mediante Resolución del INVIED, en la que se incluirá el Pliego de Condiciones que ha de regir la enajenación; forma y plazo en la que se deberá aportar la documentación requerida y el lugar, fecha y hora en que la Mesa de Contratación se constituirá en acto público.

Artículo 3. Pliego de Condiciones.

El Pliego de Condiciones se ajustará a lo establecido en esta orden ministerial y será aprobado por el Director Gerente del INVIED.

En dicho Pliego se reflejarán las condiciones que deben cumplir las cooperativas para presentarse, la obligación de la cooperativa de someterse en la construcción al régimen de protección oficial, el precio del suelo y los criterios de valoración que se aplicarán para determinar el orden de prelación de las cooperativas concursantes.

Asimismo, contendrá la garantía que deba constituirse para el adecuado cumplimiento de las obligaciones y formas o modalidades que puedan adoptar, la documentación preceptiva y modo de presentación, el procedimiento que deberá seguirse por la mesa de licitación para elevar la propuesta al Director Gerente del INVIED, quien efectuará la adjudicación, de conformidad con los criterios establecidos en esta orden y en el correspondiente pliego de condiciones particulares o, en su caso, declararlo desierto de forma motivada.

También incluirán, de conformidad con el artículo 110 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, los derechos y obligaciones específicas de las partes, así como, las correspondientes penalizaciones y las causas especiales de Resolución, debiendo especificarse, en todo caso, el plazo máximo de ejecución de la obra, y las consecuencias de su incumplimiento.

Artículo 4. Precio de licitación del suelo.

El precio de licitación del suelo, excluido el IVA, y demás tasas e impuestos, será el que resulte de aplicar el módulo establecido para las viviendas de protección oficial en el año de la respectiva convocatoria del concurso en el «BOD».

Artículo 5. Cooperativas concursantes.

En los concursos convocados podrán participar únicamente cooperativas cuyo fin primordial sea la construcción de viviendas en propiedad para los miembros de las Fuerzas Armadas.

Artículo 6. Condiciones de los cooperativistas.

Los cooperativistas de las diferentes cooperativas que se presenten al concurso, deberá reunir alguno de los siguientes condicionantes:

a) Militares profesionales de las Fuerzas Armadas, que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones administrativas reguladas en la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la carrera militar:

- 1.º Servicio Activo.
- 2.º Servicios especiales.
- 3.º Reserva.
- 4.º Excedencia.

b) Militares que, en aplicación del Real Decreto 1751/1990, de 20 de diciembre, por el que se crea el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, se suprimen el Patronato de Casas Militares del Ejército de Tierra, el Patronato de Casas de la Armada y el Patronato de Casas del Ejército del Aire y se dictan normas en materia de viviendas militares, hayan desalojado la vivienda militar que ocupaban, a requerimiento del extinto INVIFAS, como consecuencia de pase a situaciones de reserva, se encuentren en cualquier situación administrativa o retiro.

Artículo 7. Causas de incompatibilidad de la Cooperativa.

Se considerará causa de incompatibilidad si alguno de los cooperativistas integrantes de la cooperativa se encuentra en alguna de las situaciones:

a) Que hayan adquirido una vivienda enajenada por el Ministerio de Defensa o sus organismos por el procedimiento de concurso o adjudicación directa o como beneficiario de cooperativa que hubiese construido sus viviendas en terrenos enajenados por el INVIED o el extinto Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS).

b) Que sean titulares del contrato de cesión de uso, originario o por subrogación, de una vivienda militar enajenable, mientras persista esta situación.

c) Que sean titulares del contrato de cesión de uso, originario o por subrogación, de cualquier vivienda administrada por unidades, centros u organismos del Ministerio de Defensa, cuyo uso esté atribuido por Resolución judicial a persona distinta de aquél, mientras persista esta situación.

d) Que hayan recibido otra ayuda para la adquisición de vivienda otorgada por el Ministerio de Defensa o sus organismos con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas.

Artículo 8. Criterios de adjudicación.

Para determinar el orden de prelación de las cooperativas que concurren, se tendrá en cuenta la puntuación de la cooperativa en función de la composición de sus miembros y de la oferta económica, ajustándose al siguiente baremo:

1. Puntuación de la cooperativa en función de la composición de sus miembros.

La puntuación de cada cooperativa ofertante para cada promoción, en relación a la composición de sus cooperativistas, se obtendrá mediante la siguiente fórmula:

$$P' = 60 \times A + 40 \times B + 30 \times C + 3 \times H + 3 \times M$$

Siendo:

A= Número de cooperativistas, miembros de las Fuerzas Armadas, que mantienen una relación de servicios de carácter permanente, en situación de Servicio Activo.

B= Número de cooperativistas que, en aplicación del Real Decreto 1751/1990, de 20 de diciembre, hayan desalojado la vivienda militar que ocupaban, a requerimiento del

extinto INVIFAS, como consecuencia de pase a situaciones de reserva, se encuentren en cualquier situación administrativa o retiro.

Asimismo se incluyen en este apartado, los militares profesionales que mantienen una relación de servicios de carácter temporal que tengan suscrito un compromiso de larga duración, en situación de Servicio Activo.

C= Número de cooperativistas incluidos en las restantes situaciones contempladas en el artículo 6 de esta orden.

En el caso de que a un cooperativista, le fuesen de aplicación más de una de las situaciones expresadas anteriormente, solo le será computable la puntuación más alta.

H= Número de hijos de los diferentes cooperativistas menores de 25 años y que se encuentren a su cargo.

M= Sin perjuicio del número de hijos señalados anteriormente, hijos a cargo de los cooperativistas con una minusvalía igual o superior al treinta y tres por ciento (33 %), debidamente acreditado.

La puntuación conseguida por cada cooperativa licitante, en este concepto, se normalizará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$P = P' / P' \text{ máxima}$$

2. Oferta económica.

La puntuación de cada cooperativa ofertante en lo relativo a su oferta económica, se obtendrá de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$E = \text{Proposición económica} / \text{Proposición económica máxima}$$

Cualquier proposición económica por debajo del precio de licitación del suelo no será tenida en cuenta, provocando la exclusión automática de la cooperativa licitadora.

3. Puntuación total para el orden de prelación.

La puntuación total obtenida por cada cooperativa licitadora se obtendrá mediante la aplicación de los anteriores conceptos, y de la siguiente fórmula:

$$PT = 50 P + 50 E$$

En caso de igualdad entre dos o más cooperativas concursantes, se comparará la puntuación obtenida en cada parámetro (P y E anteriores) por el orden citado, y, en caso de persistir la igualdad, se compararán los parámetros que han dado lugar a la puntuación de P, en el orden expresado (A, B, C, H y M).

Finalmente, en el supuesto de agotar los anteriores parámetros y persistir la igualdad, la prelación se determinará por sorteo.

Artículo 9. *Acto Público.*

La mesa de licitación, cuya composición se regula en el artículo 34.2 del Estatuto del INVIED, aprobado por Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, se constituirá en acto público en el lugar, fecha y hora señalados en la convocatoria y se procederá a dar lectura de las cooperativas admitidas y excluidas al concurso y a la autenticación de las proposiciones económicas.

Artículo 10. *Propuesta de adjudicación.*

La mesa de licitación formulará una propuesta de adjudicación de los terrenos objeto de enajenación, de acuerdo con el orden de prelación resultante de aplicar los criterios de adjudicación establecidos en el artículo 8 de esta orden.

La citada propuesta se notificará a las cooperativas concursantes, indicando en la misma la puntuación obtenida en cada parámetro, para que puedan formular las alegaciones que estimen oportuno, las cuales se resolverán en el plazo legalmente establecido.

Artículo 11. *Renuncia o incumplimiento.*

1. La sustitución de cooperativistas antes de la adjudicación o formalización del contrato, deberá obtener, necesariamente, la conformidad del INVIED, y siempre deberá llevarse a cabo por otro de igual o superior puntuación que reúna los condicionantes establecidos en esta orden ministerial.

2. Si alguno de los integrantes de la Cooperativa (en el caso de no producirse la sustitución prevista en el apartado anterior y motivar que la cooperativa propuesta no resulte la oferta más ventajosa) o la cooperativa misma renunciase a la adquisición, o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, perderá el depósito constituido en concepto de garantía, sin perjuicio de la indemnización de las eventuales pérdidas que se hubieran originado.

En ambos casos, podrá procederse, bien a la adjudicación a la segunda oferta más ventajosa, bien a la declaración motivada del concurso como desierto, en cuyo caso podrá realizarse la venta por subasta.

Artículo 12. *Adjudicación definitiva.*

1. El Director Gerente del INVIED, a propuesta de la, mesa de licitación dictará una Resolución adjudicando el concurso a la cooperativa licitadora cuya proposición haya sido más ventajosa según los criterios de adjudicación indicados en esta orden ministerial o declarándolo desierto con la motivación correspondiente, en un plazo máximo de tres meses desde la celebración del acto público. Dicha Resolución se publicará en el «Boletín Oficial del Ministerio de Defensa».

2. La Resolución del Director Gerente pone fin a la vía administrativa. Contra dicha Resolución solo procede recurso contencioso-administrativo, pudiendo interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición.

3. El contrato de compraventa de los terrenos objeto del concurso se formalizará en escritura pública, en los términos y plazos que se dispongan en el correspondiente Pliego de Condiciones.

Artículo 13. *Efectos de la adquisición.*

1. Quienes sean adquirentes de una vivienda construida por cooperativa en terrenos enajenados por el Ministerio de Defensa, no podrán acceder a:

- a) Compensación económica para atender la necesidad de vivienda por cambio de destino que suponga cambio de localidad o área geográfica.
- b) Adjudicación de vivienda en régimen de arrendamiento especial.
- c) Adquisición de vivienda enajenada por el Ministerio de Defensa o sus organismos por el procedimiento de adjudicación directa o concurso o por cooperativa que la construya en terrenos enajenados por el INVIED.
- d) Cualquier ayuda o subvención otorgada por el Ministerio de Defensa o sus organismos para la adquisición de vivienda en propiedad.

2. El cooperativista, adquirente de una vivienda por este procedimiento, que fuera titular de contrato de cesión de uso, originario o por subrogación, o tuviera atribuido el derecho de uso por Resolución judicial, de cualquier vivienda administrada por unidades, centros u organismos del Ministerio de Defensa, quedará obligado a desalojar ésta en el plazo improrrogable de un mes a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública.

El incumplimiento de esta obligación, por el adquirente y demás personas que ocupen la vivienda, figurará en la escritura pública como cláusula resolutoria del contrato de compraventa.

3. Las viviendas adquiridas construidas por cooperativas en terrenos enajenados por el Ministerio de Defensa no podrán ser objeto de enajenación a terceros hasta tanto hayan transcurrido tres años desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa, salvo fallecimiento del adquirente.



La hipoteca de la vivienda, a los solos efectos de su compra, no se entenderá incluida en esta prohibición legal de disposición del bien inmueble.

4. En todo caso, dado que las viviendas construidas están sometidas al régimen de protección oficial, **les serán de aplicación las limitaciones a su posible transmisión contenidas en la legislación que regula el referido régimen.**

Artículo 14. Obligación de la Cooperativa adjudicataria.

La Cooperativa adjudicataria estará sujeta a las obligaciones siguientes:

a) **Someterse a las actuaciones de comprobación que pueda efectuar el INVIED**, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de sus actuaciones y, en aquellos casos en que la Cooperativa adjudicataria y/o los cooperativistas, sean beneficiarios de algún tipo de subvención o ayuda pública, podrá ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria y, en el artículo 14.1 c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones

b) **No podrá resultar adquirente de vivienda enajenada, cooperativista alguno que no haya formado parte del concurso, como integrante de la cooperativa**, con la salvedad de la previsión del artículo 11.1, respecto a la posible sustitución de los cooperativistas posibles propietarios, en los términos previstos en el mismo.

c) La escritura por la que el cooperativista resulta propietario de la vivienda, deberá incorporar las circunstancias que sean aplicables, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la presente Orden.

d) Comunicar al INVIED la fecha de formalización de la escritura pública por la que el cooperativista resulta titular de la vivienda, remitiendo una copia de las mismas, para constancia en el expediente.

El incumplimiento de estas obligaciones conllevará las consecuencias que, en su caso, se incluyan en el correspondiente pliego de condiciones particulares.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden ministerial entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Ministerio de Defensa».

Madrid, 12 de enero de 2015.

PEDRO MORENÉS EULATE