



**Ajuntament
de Barcelona**

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

BASES

SEGUNDO CONCURSO PÚBLICO PARA LA TRANSMISIÓN ONEROSA Y CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LOS BIENES PATRIMONIALES DESCRITOS PARA DESTINARLOS A LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS POR PARTE DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO (COVIVIENDA), DIVIDIDO EN 3 LOTES (EXP. N.º 070/19)



1. OBJETO, RÉGIMEN JURÍDICO Y CONDICIONES CONTRACTUALES

1.1. Objeto del concurso público

Constituye el objeto de este concurso público promovido por el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (en adelante, IMHAB, por sus siglas en catalán) la transmisión onerosa y constitución de un derecho de superficie a setenta y cinco (75) años sobre los bienes patrimoniales relacionados en forma de lotes en el anexo I para destinarlos a la promoción, construcción y gestión de viviendas por parte de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso o cualquier otro régimen de cesión de la posesión y uso (covivienda).

Se trata de dar continuidad y consolidar una línea de trabajo para potenciar y diversificar la promoción de vivienda cooperativa e incrementar el número de viviendas destinadas a políticas sociales, iniciada en 2016 con la primera licitación de covivienda producida en Barcelona, articulada igualmente a través del IMHAB.

Los bienes patrimoniales que son objeto de transmisión, su descripción y su calificación se encuentran en el anexo I de estas bases, y se contemplan únicamente solares objeto de nueva construcción.

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

- a. La transmisión de un derecho de superficie a favor de la adjudicataria por un periodo de setenta y cinco (75) años, que se podrá prorrogar por un máximo de quince (15) años más sin más coste para la Superficiaria.
- b. 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.
- c. La conservación, gestión y explotación por parte de la adjudicataria del edificio de viviendas durante la vigencia del derecho de superficie transmitido, de acuerdo con estos pliegos.
- d. La cooperativa de viviendas, en calidad de titular del derecho de superficie transmitido, cederá las viviendas a los socios y socias en régimen de uso, es decir, con cesión de la posesión y derecho de utilización de la vivienda, de acuerdo con el artículo 562-6 del Código Civil de Cataluña, para uso habitual y permanente o por cualquier otro título de cesión de la posesión y el uso.
- e. La reversión del edificio al titular del suelo cuando finalice la vigencia del contrato.
- f. A los efectos de diversificar el número de cooperativas de viviendas que participan en la licitación, para aumentar la eficacia de esta licitación y favorecer la

participación y el desarrollo del mayor número de propuestas presentadas por cada cooperativa, **estas podrán licitar exclusivamente un máximo de DOS solares, de los TRES solares que aparecen en el anexo I.**

1.2. Naturaleza del contrato

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

En este sentido, se recogerán las condiciones reguladoras de la constitución del derecho de superficie a favor de la cooperativa, haciendo constar, entre otras, las siguientes cuestiones: plazo, canon, conservación y mantenimiento del inmueble, obligaciones y derechos de la Superficialia y de la titular del suelo, régimen de ejecución de las obras, destino de las viviendas, condiciones resolutorias y extinción y reversión del derecho de superficie.

La escritura pública que eleve el contrato será el título de transmisión del derecho de superficie descrito en la cláusula primera y tendrá naturaleza privada.

La jurisdicción civil de la ciudad de Barcelona será la competente para resolver las controversias que puedan surgir entre las partes respecto a los efectos y extinción del contrato. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

1.3. Procedimiento de adjudicación

La transmisión de los bienes con carácter oneroso para la constitución del derecho de superficie debe efectuarse, con carácter general, mediante concurso público.

La adjudicación del contrato resultante de la licitación estará, en este sentido, supeditada a la efectiva transmisión de los solares de cada uno de los lotes al IMHAB por parte del Ayuntamiento de Barcelona.

La enajenación onerosa por precio inferior está prevista en el caso del patrimonio municipal de suelo y de vivienda (PMSV), en favor de otras administraciones o entidades públicas, así como entidades privadas sin ánimo de lucro, para atender necesidades de vivienda de carácter social o de equipamiento comunitario.

Esta transmisión queda condicionada resolutoriamente a un plazo y a un destino, revirtiendo el bien a la Administración transmitente en caso de producirse la condición resolutoria.

El documento traslativo del dominio debe fijar el destino final del bien y el plazo para hacerlo efectivo, y el adquirente debe obligarse en los mismos términos, así como a no transmitir el bien para actos *inter vivos* mientras no se destine a esta finalidad o la Administración no lo autorice, lo que se garantizará mediante condición resolutoria.

Las anteriores condiciones deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

1.4. Normativa aplicable

El presente concurso se regirá por los siguientes documentos y normas:

- Por estas bases.
- Por el Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, que aprueba el texto refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña.
- Por el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.
- Por la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 11/99, de 21 de abril.
- Por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP).
- Por el Decreto 336/1988, por el que se aprueba el Reglamento de patrimonio de los entes locales.
- Por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (en adelante, TRLUC).
- Por el Decreto 305/2006 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.
- Por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).
- Por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.
- Por la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas.
- Por las restantes normas del derecho administrativo, con carácter supletorio.
- En defecto de este último, por las normas del derecho privado.

1.5. Plazo de vigencia del derecho de superficie

El plazo de la vigencia del derecho de superficie transmitido será de setenta y cinco (75) años. Aun así, el titular del suelo, en el momento de vencimiento de la duración del derecho, podrá prorrogarlo por un máximo de quince (15) años más sin más coste para el superficiario que el derivado de los gastos de formalización en escritura de la prórroga, siempre y cuando la vivienda y sus elementos comunes se encuentren en un correcto estado de conservación y mantenimiento.

1.6. Condiciones específicas del edificio de viviendas

No se prevén otras condiciones específicas, más allá de las previstas por el planeamiento urbanístico aprobado y aplicable y la legislación urbanística vigente, de

acuerdo con lo que se precisa en cada una de las fichas y detalle urbanístico de cada finca que constan en el anexo I.

En este sentido, las propuestas técnicas que se presenten tendrán que cumplir con las determinaciones fundamentales del planeamiento urbanístico, reflejadas en las mencionadas fichas y en los certificados de aprovechamiento urbanístico, con el fin de poder obtener, con la necesaria elaboración del proyecto técnico, la pertinente licencia de obras.

Asimismo, el edificio deberá disponer de certificación energética B como mínimo, así como de un plan colaborativo en algunos o en todos los elementos de uso compartido.

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

El edificio deberá disponer de la calificación de vivienda de protección oficial, régimen general de alquiler, de acuerdo con el Plan de vivienda vigente y con independencia de cuál sea la calificación del suelo.

1.7. La rentabilidad social de los bienes

De acuerdo con el artículo 7.1 de la LPAP, son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales. Según establece el artículo 8, la gestión y administración de estos bienes se ajustará a los siguientes principios:

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

Además, en el caso de Cataluña, el artículo 72.3 del Reglamento de patrimonio de los entes locales señala que prima la rentabilidad social por encima de la rentabilidad económica, como la prestación de servicios sociales; la promoción y la reinserción sociales; las actividades culturales y deportivas, de promoción urbanística, fomento del turismo, empleo del tiempo libre u otras análogas.

Estos bienes, integrados dentro del patrimonio público del suelo y vivienda, pueden enajenarse por un precio inferior al de su valoración, a favor de entidades privadas sin ánimo de lucro, para atender necesidades de vivienda de carácter social, de acuerdo con lo que dispone el artículo 167.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.

2. PLAZOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

La persona titular del derecho de superficie dispondrá de nueve (9) 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 fije la propia licencia.

En cualquier caso, el plazo para la finalización de las obras y la obtención de la calificación definitiva de vivienda de protección oficial se fija en un máximo de seis (6) años desde la constitución del derecho de superficie a favor de la superficiaria. Este plazo de seis (6) años se hará constar como condición resolutoria en el documento público donde conste la transmisión del bien.

Si la persona adquirente (superficiaria) incumple el plazo de seis (6) años fijado para destinar el bien a la finalidad establecida (vivienda de protección oficial), la Administración o entidad transmitente puede exigir el cumplimiento de esta obligación finalista o resolver el contrato de transmisión, con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos, teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, si procede, la Administración o entidad transmitente establezca en el documento público de transmisión, de acuerdo con lo que dispone el artículo 170 del TRLUC.

3. RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO PARA USO DE DOMICILIO HABITUAL Y PERMANENTE

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

La cesión de uso a los socios será, asimismo, por un plazo máximo de setenta y cinco (75) años, contados desde el otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie; se podrá otorgar también mediante escritura pública o en documento privado, antes de la transmisión de la posesión de la vivienda al socio y se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, si se trata de documento público y la cesión se realiza mediante la constitución de un derecho real. En todo caso, deberá entregarse al titular del suelo la copia íntegra de los contratos o las escrituras de cesión de uso. Se mantendrá como plazo máximo el que quede para finalizar el derecho de superficie constituido a favor de la superficiaria. En la escritura o contrato mencionados deberán transcribirse todas las obligaciones que asume la superficiaria en relación con el derecho de superficie.

Se entregará a la Administración la copia de los contratos o escrituras de cesión de uso para uso habitual y permanente de domicilio de las viviendas. En el mencionado documento deberán transcribirse todas las obligaciones que asume la cooperativa ante el titular del suelo en relación con el derecho de superficie y las obligaciones

recíprocas que se establecen entre cooperativa y cooperativista, de acuerdo con lo que dispone la Ley 12/2015, de cooperativas.

4. RÉGIMEN ECONÓMICO Y FINANCIERO

4.1. Financiación

4.1.1. La redacción de los proyectos y la promoción y construcción del edificio de viviendas se efectuarán exclusivamente a riesgo y ventura de la persona 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.

4.1.2. Los cooperativistas responderán ante la cooperativa y constituirán el fondo de reserva obligatorio, de acuerdo con lo que dispone el artículo 124 de la Ley 12/2015, de cooperativas.

4.1.3. La titular del derecho de superficie, previa autorización expresa por parte de la persona titular del derecho del suelo, podrá solicitar la constitución de una hipoteca sobre el derecho de superficie. En todo caso, la hipoteca deberá quedar cancelada en el registro 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.

4.1.4. Autorizada y constituida la hipoteca por parte de la superficiaria, si esta incurriera en el impago de más de cinco vencimientos de dicho préstamo hipotecario, sería causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de uso sobre el mencionado edificio.

En caso de que la superficiaria hubiera procedido a la división de la hipoteca entre las viviendas y esta incurriera en el impago de más de cinco vencimientos correspondientes a una o más viviendas, también sería causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de uso sobre aquella o aquellas viviendas.

En este sentido, el titular del derecho del suelo podrá subrogarse en las obligaciones derivadas del mencionado préstamo hipotecario o bien proceder a su cancelación.

Resuelto o extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la superficiaria por impago de la hipoteca por parte de esta, habrá que notificar de forma fehaciente a la superficiaria y a la persona usuaria de la vivienda la extinción por incumplimiento de la obligación de pago del préstamo, mediante acta notarial en la que:

- Quede incorporada la certificación acreditativa de este incumplimiento o, en su caso, declarada la voluntad de la persona titular del suelo de dar por resuelta la constitución de derecho de superficie.
- Notificada el acta, dispondrán de un plazo de treinta (30) días para dejar la finca libre, vacua y expedita a disposición del titular del suelo, quedando, en otro caso, abierta la vía judicial para obtener el lanzamiento.



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

La copia autorizada del acta será título suficiente para obtener la constatación de la consolidación del dominio a favor de la persona titular del derecho del suelo en el Registro de la Propiedad y, consecuentemente, inscribir de nuevo la plena propiedad a favor de esta.

4.1.5. El resto de las 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.

4.2. Canon

El canon anual mínimo por satisfacer para la transmisión del derecho de superficie, a contar desde la obtención de la calificación de vivienda de protección oficial, será el previsto en el anexo I para cada uno de los solares.

Estos importes se ajustarán anualmente de conformidad con el IPC o índice que lo sustituya.

Las licitadoras que presenten propuestas de canon inferior a este quedarán automáticamente excluidas del procedimiento.

5. COOPERATIVAS Y DINÁMICA DEL PROCEDIMIENTO

5.1. Cooperativas

Podrán presentar proposiciones las cooperativas de viviendas descritas en el artículo 122 de la Ley 12/2015, de cooperativas, que son las que tienen el objeto de procurar a precio de coste viviendas, servicios o edificaciones complementarias a sus socios, organizando el uso con respecto a los elementos comunes, y regular su administración, conservación y mejora. Los estatutos deberán prever que las viviendas se cederán necesariamente a los socios cooperativistas mediante la constitución de un derecho de uso o cualquier otro derecho de cesión del uso y la posesión.

Las cooperativas de viviendas también tendrán la consideración de promotores sociales de viviendas a los efectos previstos en el artículo 51 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.

También podrán presentar proposiciones otras entidades sin ánimo de lucro que deberán constituirse en cooperativa de viviendas de cesión de uso con carácter previo a la constitución, a su favor, del derecho de superficie.

En este último caso, dispondrán de un plazo de tres (3) meses, desde la notificación de la adjudicación del solar para constituir un derecho de superficie, para constituirse en cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso. Una vez constituida la

cooperativa de viviendas, se formalizará la adjudicación del solar para la constitución, a favor de la cooperativa, del derecho de superficie.

Ahora bien, una vez transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que la entidad sin ánimo de lucro se haya constituido en cooperativa de viviendas, se entenderá que esta renuncia a la adjudicación y se procederá a adjudicar a la propuesta que haya quedado en segundo puesto.

5.2. Dinámica del procedimiento de adjudicación

5.2.1. Se plantea la adjudicación de los contratos en dos fases.

Primera fase: se valorará el proyecto cooperativo y social y la calidad del equipo propuesto.

Segunda fase: accederán, únicamente, las mejores propuestas seleccionadas, con un máximo de tres equipos, siempre que superen **los 30 puntos** de un máximo de 50 previstos para la primera fase.

En esta segunda fase se valorará la propuesta arquitectónica, el plan de viabilidad económica y el proceso de gestión de las obras, la calidad energética y la oferta económica.

En este sentido, las licitadoras contarán con un plazo de **DOS (2) MESES** más para presentar la documentación técnica y económica susceptible de valoración en esta segunda fase.

La puntuación de la primera fase se arrastrará a la segunda fase, y con la suma de la puntuación de la primera y la segunda fase se obtendrá la puntuación definitiva.

Para resultar adjudicatario, habrá que obtener **un mínimo de 50 puntos**.

5.2.2. Los finalistas no ganadores del concurso recibirán 3.000 euros en concepto de prima de participación por gastos de preparación de la documentación técnica de obra presentada en la segunda fase, como partida alzada y por todos los conceptos, sin derecho a percibir ninguna cantidad adicional más.

Los finalistas, salvo el ganador, invitados a la segunda fase de la adjudicación que presenten efectivamente propuestas técnicas ajustadas a lo que se determina en este pliego, presentarán las facturas al IMHAB, una vez notificada la resolución del concurso.

Una vez recibida, la factura será revisada y conformada en un plazo máximo de diez (10) días naturales. En caso de disconformidad, se devolverán las facturas presentadas, con el otorgamiento de un plazo máximo de diez (10) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción, a efectos de que puedan efectuarse enmiendas o presentar nuevas facturas con las rectificaciones apropiadas.

6. DOCUMENTACIÓN Y OFERTAS QUE PRESENTAR POR LAS LICITADORAS



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

6.1. Documentación que deben presentar las entidades licitadoras

Las licitadoras presentarán tres sobres cerrados y firmados, divididos en dos momentos diferenciados según las dos fases descritas en el apartado 5.2.1, en los que se indicará, además del nombre de la cooperativa, el título del concurso público, y contendrán: el primero (A), la documentación exigida para tomar parte en el procedimiento abierto; el segundo (B1), la documentación que tendrá que ser presentada inicialmente y tendrá que ser valorada en esta primera fase, y el tercero (B2) debe contener la documentación que tendrá que ser presentada por aquellos licitadores que hayan superado la primera fase y tendrá que ser valorada, pues, en esta segunda fase.

Este sobre B2 se desglosará en B2a y B2b, según la valoración sea con criterios de juicio de valor (B2a) o bien según criterios evaluables de forma automática (B2b).

6.3.1. SOBRE A

En el exterior debe 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 (Exp. n.º 070/19, Lote), presentada por la entidad**”. Deberá adjuntarse la documentación que se detalla a continuación:

1) **Relación numerada** de la documentación incluida.

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

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

- DNI o NIF** de quien suscriba la proposición.
- Escritura pública de constitución o modificación de la cooperativa de viviendas o la entidad licitadora** o documento de constitución o modificación de la cooperativa en el caso de que no sea necesaria legalmente su formalización en documento público, debidamente inscritas en el correspondiente registro cuando la mencionada inscripción les sea exigible.

En el documento de constitución o modificación de la cooperativa o entidad licitadora deberán constar su objeto social o sus fines señalados en sus respectivos estatutos o reglas fundacionales relacionadas directamente con el objeto del contrato.

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

La documentación que acredite la representación y facultades de la persona licitadora que sea la adjudicataria —a menos que esté inscrita en el Registro Electrónico de Empresas Licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI)— tendrá que ser validada por el/la secretario/a de la Corporación previamente a la formalización del contrato, sin perjuicio de las responsabilidades en las que haya podido incurrir relativas a la validez de este documento en la fecha final del plazo para la presentación de proposiciones.

- **Si se trata de empresas pertenecientes a otros estados miembros de la Unión Europea**, se exigirá que acrediten las condiciones exigidas por el Estado correspondiente.

Si esta legislación exige una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar el servicio, deberán acreditar que cumplen este requisito.

- **Si se trata de empresas no comunitarias** se tendrá que aportar toda la documentación que especifica el artículo 68 de la LCSP.

Las entidades licitadoras no podrán presentar más de una proposición para cada uno de los solares que se proponen. De acuerdo con lo previsto en la cláusula 1.1, letra f) correspondiente al objeto de la presente licitación, y a los efectos de diversificar el número de cooperativas de viviendas que participan en la licitación, para aumentar la eficacia de esta licitación y favorecer la participación y el desarrollo del mayor número de propuestas presentadas por cada cooperativa, estas podrán licitar exclusivamente a un máximo de dos (2) solares, de los tres (3) solares que aparecen en el anexo I.

3) La documentación que justifique los requisitos de solvencia económica y financiera y técnica o profesional de la persona licitadora:

- Justificación de la **solvencia económica y financiera** de la persona licitadora, en los términos establecidos en el artículo 87 de la LCSP, mediante la aportación de alguno de los siguientes documentos:

— Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

— Al tratarse de personas jurídicas, aportación de las cuentas anuales presentadas en el registro oficial que corresponda.

Si no se estuviese obligado a presentarlas, deberán aportarse los libros de contabilidad debidamente legalizados.

- Justificación de la **solvencia técnica o profesional** de la persona licitadora, en los términos establecidos en el artículo 90, según el artículo 91, de la LCSP, mediante la aportación del siguiente documento:



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

Indicación del personal técnico y equipo multidisciplinar que, integrado o no en la entidad sin ánimo de lucro o en la cooperativa de viviendas, participará en la promoción, construcción y gestión de las viviendas.

4) Declaración responsable formalizada según el modelo que se adjunta como anexo II a estas bases en que se ponga de manifiesto que la persona licitadora no está incurso en ninguno de los supuestos de prohibición de contratar que señala el artículo 71 de la LCSP y se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, firmada por la persona licitadora, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de este requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a favor de quien deba efectuarse esta.

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

5) Declaración responsable de la vigencia de las circunstancias que dieron lugar a la declaración, por parte de la Administración Tributaria, de exención de IVA, si procede.

6) En el caso de cooperativas extranjeras, en los casos donde el contrato deba ejecutarse en España, declaración de su sumisión a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que de manera directa o indirecta pudieran surgir del contrato, con renuncia expresa al fuero jurisdiccional que pudiera corresponder al licitante.

6.3.2. SOBRE B1

En el exterior debe figurar la mención **“Sobre B1. Proposición para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie para la construcción de un edificio de viviendas situado en, valoración de los criterios previstos para la primera fase (Exp. n.º 070/19, Lote,) presentada por la cooperativa.....”**.

Este sobre debe contener toda la documentación acreditativa de las referencias técnicas para la ponderación **de los criterios de adjudicación evaluables según juicios de valor de la primera fase**, señalados en la cláusula 7.5. de los criterios básicos de selección, de estas bases.

Debe contener:

(a1) **Propuesta-memoria del proyecto cooperativo y social**, que en cualquier caso tendrá que versar sobre los siguientes elementos:

- a) Composición del grupo

Se indicará la composición del grupo de personas que hace la propuesta, las unidades de convivencia que lo componen y todas las informaciones que permitan caracterizarlo correctamente: el origen del grupo y su evolución, la relación entre sus integrantes, la pertenencia o relación con otros grupos vinculados a la vivienda cooperativa o la economía solidaria, la vinculación territorial de los miembros, el empoderamiento y formación de las personas que participan, la presencia de grupos de acompañamiento o de mediación, etcétera.

b) Modelo cooperativo

Se describirán las características principales del modelo de propiedad colectiva propuesto y de su funcionamiento, como pueden ser: principios de autogestión, cuotas de acceso y de uso durante la vida del edificio, recuperación de cuotas de uso, gestión de altas y bajas y mecanismos de traspaso del uso, transparencia interna y externa, mecanismos de financiación colectiva y de solidaridad interna entre miembros, propuesta de replicabilidad del modelo, listas de espera, etcétera.

c) Vida comunitaria

Se describirá el modelo de convivencia y de vida comunitaria propuesto. Se indicarán, en caso de existir, los espacios y servicios compartidos del edificio que fomenten una mayor sostenibilidad, solidaridad y colaboración entre los miembros de la cooperativa y otros recursos compartidos. Si fuera el caso, se indicarán los mecanismos de apoyo mutuo y cuidados propuestos.

d) Interacción social y territorial

Se relacionarán y describirán las iniciativas de retorno social y territorial propuestas (apertura o cesión de espacios a la comunidad o a la Administración, impulso de actividades y proyectos en colaboración con la Administración o las entidades sociales del entorno, implicación en la vida social y asociativa del barrio, mecanismos de intercooperación y de fomento del mercado social, compromisos de sostenibilidad medioambiental, etcétera).

La extensión máxima total de la memoria del proyecto cooperativo y social no podrá exceder de 20 hojas DIN-A4 a una cara (10 a doble cara), letra Arial tamaño 11, interlineado sencillo (sin contar portada ni índice, en caso de existir). No se establece una extensión mínima o máxima de los diferentes apartados que constituyen la memoria.

El incumplimiento de los requisitos formales indicados para la formulación de la oferta (formato de página, tamaño y tipo de letra e interlineado) no comportará la exclusión de esta, pero solo se tendrá en consideración la información contenida en las citadas hojas establecidas como límite.



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

(a2) **Propuesta de equipo para la ejecución del proyecto**, para la valoración de la calidad del conjunto del equipo, más allá de los mínimos exigidos como solvencia técnica en el equipo multidisciplinar que, integrado o no en la cooperativa, sea responsable de la promoción, construcción y gestión de las viviendas.

6.3.3. SOBRE B2

En el exterior debe figurar la mención **“Sobre B2. Proposición para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie para la construcción de un edificio de viviendas situado en, valoración de los criterios previstos para la segunda fase (Exp. n.º 070/19, Lote,) presentada por la cooperativa.....”**.

Este sobre se desglosará en dos sobres, el B2a y el B2b, según la valoración sea con criterios de juicio de valor (B2a) o bien según criterios evaluables de forma automática (B2b).

Sobre B2a (criterios de juicio de valor)

Debe contener:

(a1) 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 de viviendas y su gestión en régimen de cesión de uso a los socios cooperativistas, durante la vigencia del derecho de superficie, diferenciando entre recursos propios y ajenos.

La extensión máxima total de la memoria económica del proyecto no podrá exceder de 20 hojas DIN-A4 a una cara (10 a doble cara), letra Arial, tamaño 11, interlineado sencillo (sin contar portada ni índice, en caso de existir). Solo se tendrá en consideración la información contenida en las citadas hojas establecidas como límite.

(a2) Propuesta técnica, correspondiente a las obras de construcción del edificio de viviendas. La propuesta tiene que dar cumplimiento a la normativa urbanística y a las normativas sectoriales aplicables. La documentación técnica incluirá, como máximo, una memoria explicativa de máximo de una hoja DIN-A4 y una explicación gráfica en un máximo de dos hojas DIN-A3 en formato rígido.

Se incorporará un soporte digital (CD o memoria USB) con los archivos que conforman la documentación escrita y gráfica requerida.

Sobre B2b (criterios evaluables de forma automática)

Debe contener:

(a1) La oferta económica considerada globalmente, según modelo que se adjunta como anexo III a estas bases, firmada por la entidad licitadora o quien la represente.

Como mínimo, debe contener el canon propuesto por cada licitador que satisfacer al titular del derecho del suelo como contraprestación por la constitución del derecho de superficie.

(a2) La documentación acreditativa de la propuesta de consecución de un mejor confort o condiciones acústicas del edificio.

(a3) La documentación acreditativa de la propuesta de consecución de una mejor calificación o eficiencia energética del edificio.

Habrà que hacer constar expresamente en las referencias técnicas el compromiso sobre los criterios evaluables que alcanzará en la ejecución de la obra y que se encuentran previstos en los puntos A y B de los criterios automáticos de la segunda fase del apartado 7.5 del pliego de bases.

7. INFORMACIÓN, PRESENTACIÓN DE OFERTAS, PLAZO DE LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS SOLARES A LAS COOPERATIVAS

7.1. Perfil de contratante

En cumplimiento de lo que dispone el artículo 63 de la LCSP, las personas interesadas en esta contratación podrán acceder al perfil de contratante que está en la página web https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/perfil/BCN_PMHB/custo_mProf, donde figurará la información y la documentación necesaria para participar en esta licitación.

7.2. Presentación de proposiciones

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

“Proposición para el concurso público relativo a la constitución de un derecho de superficie para la promoción, construcción y gestión de un edificio de viviendas situado en..... (Exp. n.º 070/19, Lote), por parte de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso (covivienda)”.

Primera fase.

Cada plica contendrá dos sobres cerrados, con la siguiente documentación:

- Sobre A: documentación administrativa.
- Sobre B1: criterios de adjudicación evaluables en la primera fase del procedimiento.

Segunda fase.



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

- Sobre B2: criterios de adjudicación evaluables en la segunda fase del procedimiento, que en su interior contendrá, a su vez, separadamente, dos sobres: el sobre B2a y el sobre B2b.

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una proposición para cada uno de los solares licitados. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta de agrupación temporal con otros si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal. La contravención de este principio dará lugar a la exclusión automática de todas las proposiciones que haya presentado.

De acuerdo con lo que dispone la cláusula 1, letra f), cada licitadora se podrá presentar a un máximo de dos (2) fincas o solares.

7.3. Lugar, plazo y horario de presentación

Las personas licitadoras deberán presentar sus proposiciones en el plazo de DOS MESES (60 días naturales) a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el perfil de contratante.

Una vez valorada la primera fase, las licitadoras seleccionadas tendrán que presentar el sobre B2, desglosado en B2a y B2b previsto en el apartado 6.3.3, en el plazo de 60 días naturales (DOS MESES).

Las proposiciones deberán presentarse al Departamento de Contratación del IMHAB (c. Doctor Aiguader, 26-36, 08003 Barcelona).

Las proposiciones también podrán ser enviadas por correo ordinario. En este caso, las personas licitadoras deberán justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos antes del último día del plazo para la presentación de las proposiciones y anunciarla al órgano de contratación mediante correo electrónico (contractacio@imhab.cat) el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos, la proposición no será admitida si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la finalización del plazo. Transcurridos diez días naturales desde la mencionada fecha sin haberse recibido la proposición, esta no será admitida.

Comentado [AL.1]: Revisar etiqueta, contiene otro correo.

7.4. La mesa de contratación y el comité de expertos

1. Conforman la mesa de contratación los siguientes miembros:

Presidente: el presidente del IMHAB, o persona en quien delegue.

Titulares	Sustitutos
Sra. Àngels Mira Cortadellas, gerente del IMHAB	Sra. Roser Plandiura, directora de Parque Público del IMHAB

Sr. Javier Burón Cuadrado, consejero delegado del IMHAB	Sr. Iván Gallardo Ruiz, arquitecto de la Gerencia de Vivienda
Sra. Dolors Melero Guirao, secretaria delegada del IMHAB	Sra. Anna Maria Canal Martí, técnica especialista jurídica del IMHAB
Sr. Xavier González Garuz, director de los Servicios Económicos y Financieros del IMHAB	Sr. Joaquim Olaria Carré, jefe del Departamento Económico y Financiero del IMHAB
Sr. Gerard Capó Fuentes, director técnico de Programas de Actuación para el Uso Digno de la Vivienda del IMHAB	Sra. Esther Ródenas i Estopiñà, directora técnica del Registro de Solicitantes y Adjudicación de Viviendas
Sra. Olga Barrabés Carrera, jefa de Proyecto y Obras del IMHAB	Sr. José Luis Fernández Sanjuán, arquitecto superior del IMHAB
Sr. Isidre Costa Ribera, director de Servicios Jurídicos, Patrimonio y Contratación del IMHAB	Sra. Agata Mónica Ruranska, técnica superior en derecho de la Dirección de Servicios Jurídicos, Contratación y Patrimonio
Sra. Diana Vovelle Casas, jefa del Departamento de Licencias de Obras, de la Gerencia Adjunta de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona	Sra. Núria Matosas Durán, arquitecta de la Dirección de Servicios de Licencias de Obras de la Gerencia Adjunta de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona

Secretario: Sr. Jaume Tutó Nosás, jefe del Departamento de Contratación del IMHAB, y en su sustitución el Sr. César Palomar Montejo, técnico superior en derecho del Departamento de Contratación.

Las personas que componen la mesa de contratación regirán su comportamiento por las pautas y criterios contenidos en el Código ético de conducta del Ayuntamiento de Barcelona, de acuerdo con la previsión de la disposición adicional de dicho código, publicado en la *Gaceta Municipal* el día 13 de diciembre de 2017, y declararán expresamente en la primera reunión que no concurren en ningún conflicto de intereses.

2. Conforman el comité de expertos los siguientes miembros:

Presidente: Sr. Joan Carles Melero, director de los Servicios Técnicos del IMHAB, o la persona que lo sustituya en el cargo.

Vocal: Sra. Ester Vidal Pujol-Xicoy, comisionada de Economía Social y Cooperativa Solidaria del Ayuntamiento de Barcelona, o la persona que la sustituya en el cargo.

Vocal: Sra. Neus Aleu Vila, gestora de Proyectos de Equipamientos de la Dirección de Servicios de Planeamiento de la Gerencia Adjunta de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona.



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

Vocal: Sr. Ivan Miró Acedo, sociólogo y docente de Historia del Cooperativismo y de Economía Social y Solidaria.

Vocal: Sra. Inés Sánchez de Maradiaga, catedrática de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

Vocal: Sra. Irene Escorihuela Blasco, abogada, directora del Observatorio DESC.

Vocal: Sr. Carles Oliver Barceló, arquitecto para el ETSAB.

El Comité estará asistido por la secretaria del IMHAB, quien podrá invitar, cuando así lo considere, a tal efecto, a las personas técnicas especialistas del IMHAB en la materia de las bases.

Los miembros del Comité de Expertos que no formen parte de la estructura municipal recibirán 300 euros en concepto de dietas.

A la vista de los criterios de selección que se exponen a continuación, 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 corresponda a un juicio de valor, procede la constitución de un comité de expertos con el fin de proceder a la valoración de las propuestas.

Cabe señalar que los miembros que integran el comité, por una parte, son personas con la cualificación apropiada para poder realizar una evaluación de las propuestas y, por otra parte, no forman parte del órgano proponente del contrato, de acuerdo con lo que dispone el artículo 146.2a) de la LCSP y que se adopta supletoriamente.

7.5. Criterios de adjudicación

1. Primera fase

Criterios de adjudicación subjetivos o ponderables exclusivamente en función de un juicio de valor: hasta un máximo de 50 puntos

A. Memoria del proyecto cooperativo y social. Hasta un máximo de 30 puntos

Las entidades solicitantes tendrán que presentar una memoria descriptiva de su proyecto que contenga los siguientes apartados:

a) Composición del grupo. Hasta 10 puntos

Se puntuará la composición del grupo de personas que realiza la propuesta de conformidad con las pautas, parámetros y factores que se detallan a continuación:

Unidades de convivencia que componen el grupo, composición y estructura de los hogares, el origen del grupo y su trayectoria y evolución, la relación entre sus integrantes, la pertenencia o relación a otros grupos vinculados a la vivienda cooperativa o la economía solidaria, la vinculación territorial de los miembros, el empoderamiento y la formación de las personas que participan, y la presencia de grupos de acompañamiento o de mediación.

b) Modelo cooperativo. Hasta 10 puntos

Se puntuará el modelo de propiedad colectiva propuesto de conformidad con las pautas, parámetros y factores que se detallan a continuación:

Principios de autogestión, cuotas de acceso y de uso durante la vida del edificio, modelo de recuperación de cuotas de uso, gestión de altas y bajas y mecanismos de traspaso del uso, transparencia interna y externa, mecanismos de financiación colectiva y de solidaridad interna entre miembros, propuesta de replicabilidad del modelo, modelo de gestión de listas de espera, etcétera.

c) Vida comunitaria. Hasta 5 puntos

Se puntuará el modelo de vida comunitaria propuesto de conformidad con las pautas, parámetros y factores que se detallan a continuación:

Presencia y modelo de gestión de espacios y servicios compartidos del edificio que fomenten una mayor sostenibilidad, solidaridad y colaboración entre los miembros de la cooperativa, y otros recursos compartidos. Previsión de mecanismos de apoyo mutuo y cuidados y modelo de gestión de estos.

d) Interacción social y territorial. Hasta 5 puntos

Se valorarán las posibles iniciativas de retorno social y territorial propuestas de conformidad con las pautas, parámetros y factores que se detallan a continuación:

Apertura o cesión de espacios a la comunidad o a la Administración, impulso de actividades y proyectos en colaboración con la Administración o las entidades sociales del entorno, implicación en la vida social y asociativa del barrio, mecanismos de intercooperación y de fomento del mercado social, compromisos de sostenibilidad medioambiental y otras iniciativas de retorno social y territorial propuestas por la cooperativa.

B. Experiencia del equipo técnico responsable. Hasta un máximo de 20 puntos



Se puntuará la experiencia del equipo técnico responsable de conformidad con las pautas, parámetros y factores que se detallan a continuación:

Acreditación de conocimientos y de haber participado directamente en experiencias que tengan que ver con las siguientes disciplinas: gestión y apoyo de cooperativas de viviendas según el modelo de cesión de uso; promoción, construcción y gestión de promociones de viviendas; autogestión de espacios; nuevos modelos de convivencia y de interacción entre el vecindario; desarrollo sostenible; implantación de Agenda 21 Local; uso de energías renovables; sostenibilidad de la construcción; procesos de participación ciudadana; trabajos colaborativos y cooperativos; economía social y solidaria y apoyo a cooperativas y movimientos asociativos.

2. Segunda fase

Criterios de adjudicación subjetivos o ponderables en función de un juicio de valor: hasta un máximo de 30 puntos

A. Plan económico y financiero. Hasta un máximo de 10 puntos, con las siguientes pautas:

<i>Exhaustivo y coherente</i>	<i>10,00 puntos</i>
<i>Correcto y coherente</i>	<i>8,00 puntos</i>
<i>Básico y coherente</i>	<i>6,00 puntos</i>
<i>Básico, pero poco relevante</i>	<i>4,00 puntos</i>
<i>No aporta o con información no relevante</i>	<i>0,00 puntos</i>

B. Propuesta arquitectónica. Hasta un máximo de 20 puntos

Por la valoración de la propuesta arquitectónica, contemplando los mínimos previstos en las bases de la licitación en el conjunto de los aspectos que le son propios: arquitectónicos, constructivos y ambientales.

- Se valorará la capacidad del proyecto de relacionarse y leer su entorno próximo, su calidad arquitectónica y su capacidad de entender y “hacer ciudad” con los elementos compositivos que lo definen: **hasta 10 puntos**.

- Se valorarán las estrategias de diseño para garantizar el uso del edificio y las viviendas a personas con discapacidad o con problemas de movilidad y comunicación reducida: **hasta 2,5 puntos.**
- Se valorará la racionalidad general de la propuesta, en especial los planteamientos constructivos, estructurales y de las instalaciones: **hasta 2,5 puntos.**
- Se valorará la calidad espacial de la propuesta tipo de vivienda, especialmente los aspectos relacionados con la flexibilidad: **hasta 2,5 puntos.**
- Se valorará el planteamiento medioambiental y los criterios generalistas de eficiencia energética: **hasta 2,5 puntos.**

Criterios de adjudicación cuya evaluación depende de la aplicación de criterios automáticos: hasta un máximo de 20 puntos

A) La ponderación de la puntuación del mejor confort acústico:

- Incremento de 2 dBA del aislamiento acústico de fachada **2,5 puntos**
- Incremento de 5 dBA del aislamiento acústico en ruido aéreo en los elementos verticales y horizontales de separación entre viviendas y viviendas y otros usos **2,5 puntos**
- Incremento de 10 dBA del aislamiento acústico en ruido de impacto en elementos horizontales entre viviendas y viviendas y otros usos. **2,5 puntos**
- En el caso de aislamiento de fachada, el nivel Ld se obtendrá del mapa de ruido de Barcelona
- Los incrementos se entenderán referenciados en los valores mínimos establecidos en el documento CTE-HR
- La comprobación del cumplimiento de este apartado en relación con las mejoras acústicas ofertadas se realizará con la presentación de los valores obtenidos en los ensayos *in situ* según la Ordenanza de medio ambiente 2011 necesarios para la tramitación de la licencia de 1.ª ocupación

Con el fin de puntuar este apartado, deberá entregarse firmado el anexo IV.

B) La ponderación de la puntuación de la mejor eficiencia energética:

- Calificación energética A en el indicador de consumo de energía primaria no renovable.....**3,5 puntos**
- Calificación energética B para el indicador de demanda de calefacción... **2 puntos**
- Calificación energética B para el indicador de demanda de refrigeración **2 puntos**



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

Con el fin de puntuar este apartado, se tendrá que entregar firmado el anexo IV.

C) Propuesta económica de mejora del canon establecido en el pliego de bases. Hasta un máximo de 5 puntos, con la siguiente ponderación:

- i. Se atribuirá la máxima puntuación (5 puntos) a la proposición admitida que ofrezca un canon más alto.
- ii. La puntuación del resto de las ofertas económicas será proporcional, entendiéndose que el canon más alto ofertado obtendrá 5 puntos y el canon de salida, previsto en el anexo I de cada lote, se corresponde con una puntuación de 0 puntos.
La puntuación obtenida resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:
$$\text{Puntos} = (\text{Importe del canon ofertado}) / [(\text{Importe del canon más alto} - \text{canon mínimo de licitación}) / 5]$$
- iii. 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 alta cuando sean iguales o superiores a medio punto porcentual.

7.6. Apertura de proposiciones

1. La mesa de contratación se reunirá el primer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de proposiciones, y calificará previamente la documentación integrante del sobre A. Si se observan defectos u omisiones subsanables, otorgará un plazo de tres (3) días hábiles para enmendarlos. Asimismo, la mesa de contratación podrá solicitar a los licitadores aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados, o requerirlos para la presentación de otros complementarios, que deberán presentarse en un plazo no superior a cinco (3) días hábiles.

2. El sexto día hábil a partir de la finalización de la presentación de proposiciones, o finalizado el plazo de subsanaciones, la mesa de contratación procederá, en sesión pública, a la apertura del sobre B1, 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.

3. Una vez recibido el informe del comité de expertos con la ponderación de los criterios dependientes de un juicio de valor, se convocará a la mesa de contratación con el fin de abrir el sobre B2. Esta sesión, que será pública, se comunicará electrónicamente a los ofertantes y a través del perfil del contratante del IMHAB o de la sede electrónica municipal, y allí se dará a conocer la ponderación asignada a los

Comentado [AL2]: Se ruega revisar este dato, no concuerda.

critérios que dependen de un juicio de valor, que se añadirá a la valoración basada en criterios objetivos.

7.7. Puntuación mínima

La propuesta de adjudicación del solar se hará solo en caso de que el ofertante obtenga una puntuación mínima global de 50 puntos, de este modo se garantiza la solidez y viabilidad de la propuesta presentada.

En caso de que ninguna de las propuestas presentadas obtenga la puntuación mínima (50/100), se declarará desierta la adjudicación de la finca.

7.8. Adjudicación del solar para la constitución del derecho de superficie

En este caso, deben distinguirse los dos supuestos siguientes:

A. Adjudicación a una cooperativa de viviendas legalmente constituida e inscrita en el Registro de Cooperativas.

El órgano de contratación requerirá a la persona licitadora que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa en términos globales para que, dentro del plazo de tres (3) meses, a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación correspondiente, presente la documentación acreditativa de encontrarse, en su caso, al corriente en el cumplimiento de las siguientes cuestiones:

a) Las obligaciones tributarias

b) Las obligaciones con la Seguridad Social

c) El pago del impuesto sobre actividades económicas, si procede. En todos los casos habrá que aportar la siguiente documentación:

c1) Si la adjudicataria es sujeto pasivo del impuesto sobre actividades económicas y está obligada a pagar este impuesto, deberá presentar el documento del alta del impuesto relativo al ejercicio corriente con el epígrafe correspondiente al objeto del contrato o el último recibo del impuesto, acompañado de una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del impuesto.

c2) 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 el supuesto legal de exención y el documento de declaración en el censo de obligados tributarios.

d) Una póliza de seguros de responsabilidad civil actualizada y recibo de su pago, con una cobertura mínima de 900.000,00 euros por siniestro.

En caso de no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la adjudicataria retira su oferta, procediéndose en este caso a pedir la misma documentación a la persona licitadora siguiente, por el orden en el que hayan quedado clasificadas sus ofertas.



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

B. Adjudicación a una entidad sin ánimo de lucro.

La adjudicataria, en el caso de entidades sin ánimo de lucro, dispondrá de un plazo de tres (3) meses desde la notificación del acuerdo de adjudicación del solar para constituirse en cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso e inscribirse en el Registro de Cooperativas, de acuerdo con lo que disponen los artículos 11 y siguientes de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas.

El órgano de contratación requerirá a la licitadora para que aporte lo siguiente:

- La escritura pública de constitución de la cooperativa.
- La liquidación, si procede, del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
- La inscripción en el Registro de Cooperativas.
- La solicitud de NIF.
- La declaración censal de alta de actividad en la Agencia Tributaria.
- La inscripción, si procede, de la empresa en la Seguridad Social y altas de socios/as y trabajadores/as.
- Póliza de seguros de responsabilidad civil actualizada y recibo de su pago, con una cobertura mínima de 900.000,00 euros por siniestro.

Solo se podrá formalizar la adjudicación con las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso legalmente constituidas.

Una vez transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que la entidad sin ánimo de lucro se haya constituido en cooperativa de viviendas y haya aportado la documentación requerida, se entenderá que esta renuncia a la adjudicación, y se procederá en este caso a requerir la misma documentación a la persona licitadora siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas.

7.9. Publicidad del proyecto adjudicado

Tanto la propuesta de adjudicación, previa al requerimiento de la documentación, como la adjudicación del derecho de superficie se notificarán a las empresas licitadoras y, al mismo tiempo, se publicarán en el perfil del contratante o sede electrónica municipal.

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

1. Instalar, previa obtención de los permisos correspondientes, un soporte publicitario desmontable a los efectos de dar a conocer el proyecto arquitectónico y de convivencia por construir.
2. Empezar, previa obtención de los permisos correspondientes, cualquier acción informativa que tenga por objeto el proyecto de convivencia.

Cualquier acción publicitaria o informativa relacionada con esta adjudicación incluirá necesariamente una mención específica al carácter público de la finca adjudicada mediante la presente licitación.

8. FORMALIZACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

8.1. Formalización del derecho de superficie

La formalización del derecho de superficie se efectuará en documento público dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la formalización de la adjudicación.

La constitución del derecho de superficie será instrumentada mediante escritura pública y se hará constar, como condición esencial, la obligación que asume la cooperativa de destinar fincas a atender, mediante nueva construcción, las necesidades de vivienda en régimen de cesión de uso o cualquier otro régimen de cesión de la posesión y el uso, de acuerdo con la normativa aplicable y el presente pliego. En caso de que el derecho de superficie no se formalice, la adjudicación quedará sin efectos.

La cesión de las viviendas a los socios será por un plazo máximo de setenta y cinco (75) años, que podrá prorrogarse por un máximo de quince (15) años más sin más coste para el superficiario. En cualquier caso, tendrá que coincidir con el plazo de constitución del derecho de superficie a favor de la cooperativa. Deberá entregarse a la Administración la copia íntegra de los contratos o las escrituras de cesión de uso. Se aplicará lo mismo para las segundas y posteriores transmisiones del derecho de uso.

8.2. Gastos a cargo de la adjudicataria

La adjudicataria deberá sufragar íntegramente los gastos del anuncio o anuncios de la licitación y los de la formalización del contrato.

9. OBLIGACIONES GENERALES DE LA COOPERATIVA

La cooperativa está obligada a:

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

En cuanto a la normativa vigente sobre prevención de riesgos laborales, deberá 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 en 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



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

(con las correspondientes fichas de seguridad), el procedimiento de trabajo y la acreditación de entrega de equipos de protección individual a las personas trabajadoras. Los TC2 deberán ser presentados mensualmente junto con la documentación mencionada cuando se incorporen nuevos trabajadores.

La cooperativa designará a una persona interlocutora con el titular del derecho del suelo en materia de prevención de riesgos.

9.2. Destinar las viviendas en régimen de uso, es decir, con cesión de la posesión y derecho de utilización de la vivienda, de acuerdo con el artículo 562-6 del Código Civil de Cataluña, de los cooperativistas para uso de domicilio habitual y permanente o para cualquier otro régimen de cesión del uso y la posesión.

Las personas usuarias deberán cumplir los requisitos que se corresponden a la calificación de vivienda de protección oficial en régimen general de alquiler, de acuerdo con el Plan de vivienda vigente y con independencia de cuál sea la calificación del suelo. Consecuentemente, las personas usuarias tendrán que estar inscritas en el registro de solicitantes de viviendas de protección oficial de Barcelona.

Del mismo modo, las viviendas y la promoción deberán cumplir los requisitos previstos en la normativa sobre viviendas de protección oficial a pesar de que el suelo tenga la calificación de libre.

9.3. La cooperativa debe 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 y de la normativa urbanística, observando, en todo momento, las obligaciones relativas al uso, conservación y rehabilitación.

9.4. Formalizar en escritura pública a su cargo la obra nueva realizada y, en su caso, la división en propiedad horizontal de las viviendas, así como los trámites pertinentes para la inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro de los dos (2) 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 oficial.

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

9.6. Satisfacer el canon correspondiente. Su exigencia se producirá *ex lege* a contar desde la finalización de las obras de construcción del edificio de viviendas y no será necesario requerimiento previo. Su frecuencia será anual.

9.7. Asumir el pago de todos los tributos que graven la construcción y gestión del edificio de viviendas.

9.8. La construcción de la edificación, la adquisición de bienes, el montaje de instalaciones y posterior uso y 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. La Administración no asumirá ninguna responsabilidad por falta de pago de la empresa adjudicataria a los proveedores o de otros.

9.9. Responder de los daños y perjuicios que puedan causar los cooperativistas. A estos efectos deberá suscribir la póliza de seguros señalada en este pliego.

9.10. Comunicar a la Administración el descubrimiento de restos arqueológicos, obras de arte, monedas, antigüedades u otros objetos de similares características durante la ejecución de las obras del edificio de viviendas, debiendo atenerse a lo que dispone la Ley 9/1993, de 30 de setiembre, del Patrimonio Cultural Catalán. La adjudicataria tiene la obligación de adoptar o imponer a terceros todas las precauciones que, para la extracción de estos objetos, le sean indicadas por la Administración con derecho de que se le abone el exceso de gastos que estas precauciones le generen.

9.11. Comisión de seguimiento

Se constituirá una comisión de seguimiento encargada de la evaluación del funcionamiento general de la transmisión del derecho de superficie para la construcción por parte de la cooperativa de viviendas de un edificio de viviendas en régimen de cesión de uso. La representación será paritaria y deberá reunirse al menos dos veces al año.

10. LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y LOS COOPERATIVISTAS

La cooperativa cederá las viviendas a los socios cooperativistas mediante el régimen de uso, es decir, con cesión de la posesión y derecho de utilización de la vivienda, de acuerdo con el artículo 562-6 del Código Civil de Cataluña, para uso habitual y permanente o para cualquier otro régimen de cesión del uso y la posesión.

Las situaciones de fusión, escisión, disolución y liquidación de la cooperativa se llevarán a cabo de acuerdo con lo que dispone la Ley 12/2015, de cooperativas y, en relación con las cooperativas de viviendas, lo que disponen los artículos 122 a 127 de esta Ley.

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

11. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS

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



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

12. OTRAS CONDICIONES

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

13. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE TRANSMISIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

En virtud de lo que dispone la cláusula 3.^a del presente pliego de cláusulas, el plazo para la finalización de las obras y la obtención de la calificación de vivienda de protección oficial se fija en un máximo de seis (6) años desde la constitución del derecho de superficie a favor de la superficiaria. Este plazo de seis (6) años se hará constar como condición resolutoria en el documento público donde conste la transmisión del bien.

Si la persona adquirente (superficiaria) incumple el plazo de seis (6) años fijado para destinar el bien a la finalidad establecida (vivienda de protección oficial), la Administración o entidad transmitente puede exigir el cumplimiento de esta obligación finalista o resolver el contrato de transmisión, con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos, teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, si procede, la Administración o entidad transmitente establezca en el documento público de transmisión, de acuerdo con lo que dispone el artículo 170 del TRLUC.

14. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

14.1. Extinción

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

1. El transcurso del plazo establecido en la cláusula tercera.
2. La renuncia o desistimiento de la superficiaria, comunicado al titular del suelo con una anticipación mínima de un año.
3. Por mutuo acuerdo. Esta extinción se hará en los términos del convenio que a tal efecto se otorguen entre el titular del suelo y la superficiaria.
4. El incumplimiento muy grave de alguna de las obligaciones de la superficiaria, previa tramitación del expediente con su audiencia y la concesión, en todo caso, de un plazo adecuado para subsanar las deficiencias y reparar los daños causados. En particular, se considerarán motivos de extinción del contrato los siguientes:
 - 4.1. El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas, constructivas y de conservación.
 - 4.2. La interrupción de los servicios que presta la superficiaria durante un periodo superior a cuatro meses, salvo los casos de fuerza mayor.

4.3. La no destinación total o parcial del inmueble al uso de vivienda que constituya la finalidad del contrato o el cambio de uso sin el consentimiento municipal previo y expreso.

4.4. La transmisión total o parcial del derecho de superficie, sin el consentimiento previo o expreso del titular del suelo o la realización de divisiones o segregaciones.

5. La resolución acordada por el titular del suelo por una causa de interés público sobrevenida, previa notificación oportuna a la superficiaria con una anticipación mínima de tres (3) meses. En este caso, se determinará la indemnización que proceda, de acuerdo con los criterios de la expropiación forzosa.

6. La extinción de la personalidad jurídica de la superficiaria, con la advertencia de que la subrogación legal en sus funciones por parte de otra institución, organismo, entidad o persona solo comportará la transmisión del derecho de superficie si es consentida de manera expresa por el titular del suelo.

7. Autorizada y constituida la hipoteca por parte de la superficiaria, si esta incurriera en el impago de más de cinco vencimientos de dicho préstamo hipotecario, sería causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de uso sobre el mencionado edificio.

En caso de que la superficiaria hubiera procedido a la división de la hipoteca entre las viviendas y esta incurriera en el impago de más de cinco vencimientos correspondientes a unas o más viviendas, también sería causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de uso sobre aquella o aquellas viviendas.

En este sentido, el titular del derecho del suelo podrá subrogarse en las obligaciones derivadas del mencionado préstamo hipotecario o bien proceder a su cancelación.

8. Las otras causas de extinción que resultan de la ley o del propio contrato.

La extinción del derecho de superficie comportará la subrogación en los derechos y obligaciones de la superficiaria a favor del titular del derecho del suelo.

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

La extinción del derecho de superficie por el vencimiento de su plazo 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.

Si no entrega voluntariamente la posesión del edificio al titular del suelo, este podrá recuperarlo por sí mismo, siguiendo los trámites del desahucio administrativo que regula el Reglamento de patrimonio de los entes locales, con los gastos correspondientes a cargo de la superficiaria.



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

14.2. Reversión

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

14.3. Obras inacabadas

Si la extinción del contrato se produce como consecuencia del incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución de las obras o del incumplimiento del deber de conservar correctamente el edificio, la superficiaria se obliga a aplicar a su cargo las medidas que los servicios técnicos municipales determinen, con el fin de garantizar la plena seguridad de las construcciones y evitar daños a terceros o al propio titular del suelo.

Todo ello sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades que correspondan a la superficiaria, de acuerdo con estas condiciones y la legislación aplicable.

Estas condiciones deberán hacerse constar en la inscripción de la transmisión que se formalice en el Registro de la Propiedad.

A la extinción del derecho de superficie por cualquier causa, revertirá al titular del suelo la finca objeto de la transmisión, con los edificios, instalaciones y obras realizadas libres de todo tipo de cargas y gravámenes, y en el estado de ocupación en el que se encuentre.

Barcelona, 9 de mayo de 2019

Isidre Costa Ribera
Director de Servicios Jurídicos, Contratación y Patrimonio

Aprobado por decreto del presidente 086/2019, de 9 de mayo de 2019

ANEXO I

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL LOTE 1

A. Descripción de la finca

Ubicación del solar:

Calle de la Constitució, n.º 43

Calificación urbanística:

18HS

Superficie del solar:

608,50 m²

Edificabilidad del solar:

3.600,00 m² de edificabilidad

Referencia catastral:

No tiene referencia catastral por ser una finca de reciente creación.

Descripción registral (sic):

No está aún inscrita registralmente como finca individualizada, por lo que no cuenta con la pertinente inscripción registral.

Título de dominio:

Pertenece al Ayuntamiento de Barcelona en pleno dominio de la totalidad de la finca a título de adjudicación de la finca 1F07b del Polígono de Actuación 1 del Sector 1 y Polígono de Actuación 2 del Sector 2 de la MPGM en el ámbito discontinuo Batlló-Magòria, y las parcelas situadas en Vía Laietana, 2, Vía Laietana, 8-10, Pau Claris, 158-160, Girona, 20 y Carrera, 12, a los efectos de ajustar sus circunstancias descriptivas a la MPGM en el ámbito de Can-Batlló-Magòria, aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2018. Identificada también como Unidad de Proyecto 5b.

B. Número y destino de las viviendas y locales que construir

Número máximo de viviendas que construir vinculadas al régimen de protección oficial destinadas a cesión de uso
--



45

C. Condiciones económicas del derecho de superficie

a) Canon:

Como contraprestación a la constitución del derecho de superficie y en expresión de su onerosidad, se prevé el pago de un canon mínimo total de **3.300 euros**, que se pagará en un solo pago anual, el primero de ellos en el acto de escritura pública de formalización del derecho.

El canon se abonará por años naturales anticipados, durante el mes de enero de cada año, mediante la oportuna domiciliación bancaria en la cuenta que el afecto señale a la superficiaria.

El canon se actualizará cada año y se modificará en la misma proporción en que haya variado durante los doce (12) meses precedentes el IPC para el conjunto del Estado que publique el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo que lo sustituya, sirviendo como base la renta actualizada durante el año anterior.

El canon contempla la totalidad del edificio construido sobre el solar objeto del derecho de superficie.

D. Plazo de vigencia del derecho de superficie

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de setenta y cinco (75) años, a contar desde el día siguiente al del otorgamiento de la pertinente escritura pública de constitución del derecho de superficie, que se podrá prorrogar quince (15) años más hasta un **total** máximo del derecho de superficie de noventa (90) años.

E. Calendario para la construcción y calificación de las viviendas

Solicitud de licencia de obras	Nueve (9) meses a partir de la constitución del derecho de superficie
Resolución de incidencias	Tres (3) meses a partir de la notificación
Inicio de las obras	Doce (12) meses a partir de la concesión de la licencia
Plazo de ejecución de las obras	El que fije la licencia

Plazo para la obtención de la calificación de vivienda de protección oficial	Seis (6) años a partir de la constitución del derecho de superficie
--	---

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL LOTE 2

A. Descripción de la finca



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

Ubicación del solar:

Calle **Sense nom**, n.º 9

Calificación urbanística:

18

Superficie del solar:

576 m²

Edificabilidad del solar:

3.528,00 m² de edificabilidad

Referencia catastral:

2585923DF3828F

Descripción registral (sic):

No está aún inscrita registralmente como finca individualizada, por lo que no cuenta con la pertinente inscripción registral.

Título de dominio:

Pertenece al Ayuntamiento de Barcelona en pleno dominio de la totalidad de la finca a título de adjudicación de la finca la Finca Resultante 4E del Proyecto de Reparcelación del PAU-2 de la MPGM de las Casernes de Sant Andreu y Sector III de la MPGM Sant Andreu-Sagrera, aprobado definitivamente el 2 de junio de 2010.

B. Número y destino de las viviendas y locales que construir

Número máximo de viviendas que construir vinculadas al régimen de protección oficial destinadas a cesión de uso

35

C. Condiciones económicas del derecho de superficie

a) Canon:

Comentado [AL3]: Se ruega revisar, en el Nomenclátor figura una calle Sense nom, en Tutó Park, la actual calle de Bori i Fontesà. ¿Se trata de esta calle o simplemente está sin determinar?

Como contraprestación a la constitución del derecho de superficie y en expresión de su onerosidad, se prevé el pago de un canon mínimo total de **3.250 euros**, que se pagará en un solo pago anual, el primero de ellos en el acto de escritura pública de formalización del derecho.

El canon se abonará por años naturales anticipados, durante el mes de enero de cada año, mediante la oportuna domiciliación bancaria en la cuenta que el afecto señale a la superficiaria.

El canon se actualizará cada año y se modificará en la misma proporción en que haya variado durante los doce (12) meses precedentes el IPC para el conjunto del Estado que publique el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo que lo sustituya, sirviendo como base la renta actualizada durante el año anterior.

El canon contempla la totalidad del edificio construido sobre el solar objeto del derecho de superficie.

D. Plazo de vigencia del derecho de superficie

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de setenta y cinco (75) años, a contar desde el día siguiente al del otorgamiento de la pertinente escritura pública de constitución del derecho de superficie, que se podrá prorrogar quince (15) años más hasta un **total** máximo del derecho de superficie de noventa (90) años.

F. Calendario para la construcción y calificación de las viviendas

Solicitud de licencia de obras	Nueve (9) meses a partir de la constitución del derecho de superficie
Resolución de incidencias	Tres (3) meses a partir de la notificación
Inicio de las obras	Doce (12) meses a partir de la concesión de la licencia
Plazo de ejecución de las obras	El que fije la licencia
Plazo para la obtención de la calificación de vivienda de protección oficial	Seis (6) años a partir de la constitución del derecho de superficie



**Ajuntament
de Barcelona**

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL LOTE 3

A. Descripción de la finca

Ubicación del solar:

Calle de Aiguablava, 74-76, bloque F (la Trinitat Nova, Nou Barris)

Calificación urbanística:

18ths/3_F (Ordenación volumétrica específica de Trinitat Nova destinada a vivienda social), en el ámbito del PERI en el sector preestablecido de remodelación de las viviendas de Trinitat Nova, aprobado definitivamente el 22 de marzo de 2002.

Superficie del solar:

661,00 m²

Edificabilidad del solar:

3.266,00 m² de edificabilidad

Referencia catastral:

2193604DF3829C

Descripción registral (sic):

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 13 de Barcelona, volumen 3.056, libro 1012, sección 1.ª A, folio 221, finca registral 44.752.

Título de dominio:

Pertenece al Ayuntamiento de Barcelona a título de agrupación mediante certificación administrativa de fecha 12 de setiembre de 2012. Figura en el Inventario con el número de bien 606777.

B. Número y destino de las viviendas y locales que construir

Número de viviendas vinculadas al régimen de protección oficial destinadas a cesión de uso
27

C. Condiciones económicas del derecho de superficie

a) Canon:

Como contraprestación a la constitución del derecho de superficie y en expresión de su onerosidad, se prevé el pago de un canon mínimo total de **3.000 euros**, que se pagará en un solo pago anual, el primero de ellos en el acto de escritura pública de formalización del derecho.

El canon se abonará por años naturales anticipados, durante el mes de enero de cada año, mediante la oportuna domiciliación bancaria en la cuenta que el afecto señale a la superficiaria.

El canon se actualizará cada año y se modificará en la misma proporción en que haya variado durante los doce (12) meses precedentes el IPC para el conjunto del Estado que publique el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo que lo sustituya, sirviendo como base la renta actualizada durante el año anterior.

El canon contempla la totalidad del edificio construido sobre el solar objeto del derecho de superficie.

D. Plazo de vigencia del derecho de superficie

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de setenta y cinco (75) años, a contar desde el día siguiente al del otorgamiento de la pertinente escritura pública de constitución del derecho de superficie, que se podrá prorrogar quince (15) años más hasta un **total** máximo del derecho de superficie de noventa (90) años.

E. Calendario para la construcción y calificación de las viviendas

Solicitud de licencia de obras	Nueve (9) meses a partir de la constitución del derecho de superficie
Resolución de incidencias	Tres (3) meses a partir de la notificación
Inicio de las obras	Doce (12) meses a partir de la concesión de la licencia
Plazo de ejecución de las obras	El que fije la licencia
Plazo para la obtención de la calificación de vivienda de protección oficial	Seis (6) años a partir de la constitución del derecho de superficie



Ajuntament de Barcelona

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

Anexo II

En el caso de una cooperativa de viviendas:

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA PERSONA JURÍDICA

El/la señor/a como
..... de la cooperativa
declara, bajo su responsabilidad, que la entidad a la que representa, licitadora en la
adjudicación de(Exp. n.º
070/19, Lote):

a) Que está facultada para contratar con la Administración, dado que, teniendo capacidad de obrar, no se encuentra comprendida en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 71 de la LCSP.

b) Que los órganos de gobierno y los administradores de esta cooperativa no se encuentran en ninguno de los supuestos establecidos en las siguientes leyes:

— Ley 12/1995, de 11 de mayo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado.

— Ley 21/1987, de 26 de noviembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de la Administración de la Generalitat de Catalunya.

— Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las administraciones públicas y no se trata de cargos electivos regulados en la Ley orgánica 5/1985, de 19 de junio, de Régimen Electoral General.

c) Que la cooperativa cumple todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento legal.

d) Que se encuentra legalmente constituida como cooperativa de viviendas e inscrita en el correspondiente Registro de Cooperativas y se encuentra al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, que no tiene deudas con el Ayuntamiento de Barcelona y que, en caso de ser propuesta por la mesa de contratación como adjudicataria, se compromete a aportar en el plazo de quince (15) días hábiles, a contar desde el que sea requerida, la documentación prevista en el punto 7.8 de estas bases.

Y para que así conste, firmo esta declaración responsable.

(Fecha, firma y sello de la empresa.)



**Ajuntament
de Barcelona**

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

En el caso de una entidad sin ánimo de lucro:

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA PERSONA JURÍDICA

El/la señor/a como
..... de la entidad
declara, bajo su responsabilidad, que la entidad a la que representa, licitadora en la
adjudicación de
.....(Exp. n.º 070/19, Lote
.....):

a) Está facultada para contratar con la Administración, dado que, teniendo capacidad de obrar, no se encuentra comprendida en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 71 de la LCSP.

b) Que los órganos de gobierno y los administradores de esta entidad no se encuentran en ninguno de los supuestos establecidos en las siguientes leyes:

— Ley 12/1995, de 11 de mayo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado.

— Ley 21/1987, de 26 de noviembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de la Administración de la Generalitat de Catalunya.

— Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las administraciones públicas y no se trata de cargos electivos regulados en la Ley orgánica 5/1985, de 19 de junio, de Régimen Electoral General.

c) Que la entidad cumple todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento legal.

d) Que en el plazo máximo de tres (3) meses desde la adjudicación se compromete a constituirse legalmente en cooperativa de viviendas e inscribirse en el correspondiente Registro de Cooperativas y a aportar, en este plazo, la documentación prevista en el punto 7.8 de estas bases.

Y para que así conste, firmo esta declaración responsable.

(Fecha, firma y sello de la empresa.)

ANEXO III

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

El/la señor/a..... con NIF n.º, en representación de la entidad....., con NIF n.º, domiciliada en la calle, n.º, enterado/a de las condiciones exigidas para optar a la transmisión onerosa y constitución de un derecho de superficie sobre los bienes patrimoniales descritos para destinarlos a la promoción, construcción y gestión de viviendas por parte de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso (covivienda), Exp. 070/19, Lote, se compromete a presentar la correspondiente oferta con sujeción a lo que disponen estas bases y a lo siguiente:

Satisfacer un canon anual a favor de la Administración titular del suelo por importe de _____ euros, que se actualizará anualmente de acuerdo con el IPC.

(El importe del canon no tiene que incluir ni impuestos ni tributos.)

(El importe deberá expresarse en letras y cifras.)

(El porcentaje deberá expresarse en letras y cifras.)

(Lugar, fecha y firma del licitador.)



**Ajuntament
de Barcelona**

Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
Departamento de Contratación

Dr. Aiguader, 26-36
08003 Barcelona
Teléfono: 932 918 500
contractacio@imhab.cat
www.pmhb.cat

ANEXO IV

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

PROPUESTA DE MEJORA CONFORT ACÚSTICO			
OFERTA	(*)	PUNTOS	
Incremento de 2 dBA del aislamiento acústico de fachada		2,50	
Incremento de 5 dBA del aislamiento acústico en ruido aéreo en los elementos verticales y horizontales de separación entre viviendas y viviendas y otros usos		2,50	
Incremento de 10 dBA del aislamiento acústico en ruido de impacto en elementos horizontales entre viviendas y viviendas y otros usos		2,50	
TOTAL PUNTOS:			Máx. 7,50 puntos

PROPUESTA DE MEJORA EFICIENCIA ENERGÉTICA			
OFERTA	(*)	PUNTOS	
Calificación energética A en el indicador de consumo de energía primaria no renovable		3,50	
Calificación energética B para el indicador de demanda de calefacción		2,00	
Calificación energética B para el indicador de demanda de calefacción		2,00	
TOTAL PUNTOS:			Máx. 7,50 puntos

(*) Marcar con una X las opciones escogidas.

(Lugar, fecha y firma del licitador.)