



**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.IMHAB.cat

BASES

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 DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE (EXP. 068/19).



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 sobre un único bien patrimonial relacionado en el **apartado A** del **anexo I**, para destinarlo a la promoción, construcción y gestión de viviendas por parte de las entidades adjudicatarias en régimen de alquiler.

En el **anexo I** de estas bases se incluyen la descripción y calificación, así como las características fácticas del bien que es objeto del derecho de superficie resultante de esta licitación.

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

- a. La transmisión de un derecho de superficie a favor de las adjudicatarias de este concurso por un periodo de setenta y cinco (75) años que se podrá prorrogar hasta un máximo de noventa (90) años, con el contenido y características previstos en estas bases y sus anexos.
- b. La promoción por parte de las adjudicatarias de edificios de viviendas sobre el bien patrimonial relacionado en el **apartado A** del único lote previsto en el **anexo I** y de acuerdo con las condiciones establecidas en estas bases.
- c. La conservación, gestión y explotación por parte de la adjudicataria del edificio de viviendas que construirá en cumplimiento de la finalidad de los derechos de superficie resultantes del presente concurso, de acuerdo con lo que disponen estas bases.
- d. La adjudicataria, en calidad de titular del derecho de superficie resultante de esta licitación, cederá en arrendamiento las viviendas construidas, de acuerdo con lo que se prevé en estas bases, para uso habitual y permanente.
- e. La reversión del edificio construido al titular del suelo, cuando finalice la vigencia del derecho de superficie resultante de esta licitación.

1.2. Procedimiento de adjudicación

La transmisión de los bienes de patrimonios públicos de suelo y vivienda con carácter oneroso para la constitución de derechos de superficie, se tiene que efectuar, con carácter general, mediante concurso público, de acuerdo con el artículo 166 del 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).

Igualmente, como norma general, la transmisión onerosa de bienes de los patrimonios públicos de suelo y vivienda se efectúa por precio igual o superior a lo que resulta de su valoración.

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 y la Administración no lo autorice, lo que se garantizará mediante condición resolutoria.

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

La interpretación conjunta de los artículos 166 y 171 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, habilita que las Administraciones públicas, las entidades urbanísticas especiales y las otras personas jurídicas de derecho público puedan constituir derechos de superficie para la promoción de las viviendas en régimen de vivienda de protección oficial en terrenos de su propiedad que formen parte del patrimonio público del suelo y la vivienda en forma onerosa y mediante concurso a favor de entidades privadas, tanto con ánimo de lucro como sin ánimo de lucro.

Comentado [AL1]: Se prescinde de las siglas, pues más adelante en el texto se usa el nombre completo, en el original.

1.3. Condiciones reguladoras de los derechos de superficie

En estas bases se recogen las condiciones reguladoras aplicables al derecho de superficie resultante de la presente licitación, la cual tiene, en todo caso, naturaleza jurídica privada.

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 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril.



- Por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Por el Decreto 336/1988 por el que se aprueba el reglamento de patrimonio.
- 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.
- Por el Decreto 305/2006, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.
- Por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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.
- 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 Carta Municipal de Barcelona, aprobada por la Ley 22/1998, de 30 de diciembre.
- Por la Ley 1/2006, de 13 de marzo, del Régimen Especial del municipio de Barcelona.
- Por el Reglamento Orgánico Municipal.
- Por las restantes normas del derecho administrativo, con carácter supletorio.
- Por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, y el resto de las normas de derecho civil reguladoras del derecho de superficie, en particular, las del Reglamento Hipotecario.
- En defecto de este último, por las normas del derecho privado.
- Por la Ley 20/1991, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, que aprueba el Código de accesibilidad de Cataluña.

1.5. Jurisdicción

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 de los derechos de superficie. 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.

Se prevé en este marco el previo recurso administrativo de reposición.

2. LA RENTABILIDAD SOCIAL DE LOS BIENES

- De acuerdo con el artículo 7.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, 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.

3. LICITADORAS, DOCUMENTACIÓN Y OFERTAS

3.1. Licitadoras

Podrán presentar proposiciones las entidades privadas con ánimo o sin ánimo de lucro, siendo personas jurídicas ya constituidas, dedicadas las segundas a la promoción de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a alquiler, así como la gestión y la explotación de estos tipos de viviendas en casos de constitución de derecho de superficie o de concesión administrativa.

3.2. Documentación que deben presentar las entidades licitadoras

Las licitadoras presentarán tres sobres cerrados y firmados, en los que se indicará, además del nombre de la entidad, el título del concurso público, y contendrán lo siguiente: el primer sobre (A), la documentación exigida para tomar parte en el procedimiento abierto; el segundo sobre (B1), la documentación que tendrá que ser valorada según criterios de juicio de valor, y el tercer sobre (B2) debe contener la documentación que tendrá que ser valorada según criterios evaluables de forma automática.

3.2.1. SOBRE A

En el exterior debe figurar la mención **“Sobre A. Documentación administrativa para el concurso público relativo a la transmisión onerosa y constitución de derechos de superficie para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible (Exp. n.º 068/19), presentada por, (nombre entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto)”**, y se tendrá que adjuntar 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.

- DNI del representante y NIF de la entidad** que suscriba la proposición.



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.IMHAB.cat

- Escritura pública de constitución o modificación de la entidad licitadora**, debidamente inscritas en el correspondiente registro cuando la mencionada inscripción les sea exigible.

En el documento de constitución o modificación de la 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 inscritos 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 de Licitadores de la Generalitat de Catalunya— 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 resultar adjudicataria, 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 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

Las entidades licitadoras no podrán presentar más de una proposición por el solar objeto de este concurso.

3) La documentación que justifique los requisitos de solvencia económica, 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:
 - Volumen anual de negocios por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación y en los pliegos de bases o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

□ Justificación de la **solvencia técnica** de la persona licitadora, en los términos establecidos en el artículo 90, según el artículo 91 de la LCSP, mediante la aportación de algunos de los siguientes documentos:

- Las licitadoras tendrán que acreditar que, durante los últimos diez años, han adquirido una experiencia (desarrollando proyectos de iguales características) contrastada en la construcción, promoción o gestión de edificios y viviendas con un valor de construcción similar a los que conforman el objeto de la presente licitación.

Habrá que acreditar mediante certificados esta experiencia.

- Indicación, mediante declaración responsable, del personal técnico y equipo multidisciplinar que, integrado o no en la entidad, participará en la promoción, construcción y gestión de las viviendas. Este equipo multidisciplinar estará formado necesariamente por personas especializadas, entre otros, en los ámbitos jurídico, económico, técnico (arquitectónico, medioambiental, etcétera) o social.

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 esta deba efectuarse.

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

5) Declaración responsable de 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 entidades extranjeras, 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.

3.2.2. **SOBRE B1**

En el exterior debe figurar la mención **“Sobre B1. Proposición sujeta a valoración subjetiva, para el concurso público relativo a la transmisión onerosa y constitución de derechos de superficie para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible (Exp. n.º 068/19), presentada por (nombre entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto)”**.

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, señalados en estas bases.



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.IMHAB.cat

Cada sobre deberá contener lo siguiente:

(a1) 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 un 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.

3.2.3. SOBRE B2

En el exterior debe figurar la mención **“Sobre B2. Proposición sujeta a valoración automática, para el concurso público relativo a la transmisión onerosa y constitución de derechos de superficie para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible (Exp. n.º 068/19), presentada por (nombre entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto)”**.

Este sobre tiene que contener la oferta económica considerada globalmente, según modelo que se adjunta como **anexo III** a estas bases, firmada por la entidad o quien la represente.

Asimismo, el sobre tiene que contener la documentación acreditativa de las referencias técnicas para la ponderación de los siguientes criterios evaluables de forma automática:

- Mejor confort acústico.
- Mejor eficiencia energética.

Habrá 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 2b) y 2c) del apartado 4.5 del pliego de bases.

4. INFORMACIÓN, PRESENTACIÓN DE OFERTAS, PLAZO DE LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE

4.1. 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_IMHAB/customPr

of, donde figurará la información y la documentación necesaria para participar en esta licitación.

4.2. 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 transmisión onerosa y constitución de derechos de superficie para la promoción, construcción y gestión de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible (Exp. n.º 068/19), presentada por (nombre entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto)”.

Comentado [AL2]: Se añade, para mantener la coherencia.

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

- Sobre A: documentación administrativa.
- Sobre B1: criterios de adjudicación evaluables según juicios de valor.
- Sobre B2: criterios de adjudicación evaluables de forma automática.

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una proposición para el solar licitado. 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.

4.3. Lugar, plazo y horario de presentación

Las personas licitadoras deberán presentar sus proposiciones en el plazo de cuarenta y cinco (45) días naturales a contar desde el día siguiente al de la publicación del último anuncio de licitación. En caso de que el plazo de presentación de las proposiciones finalice en día festivo o sábado, se prorrogará automáticamente hasta el siguiente día hábil.

Las proposiciones deberán presentarse al Departamento de Contratación del IMHAB, en la calle del Doctor Aiguader, 26-36, de 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.

4.4. Mesa de contratación

Conforman la mesa de contratación los siguientes miembros:

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

| | |
|-----------|------------|
| Titulares | Sustitutos |
|-----------|------------|



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.IMHAB.cat

| | |
|---|---|
| | |
| 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 |
| 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 | Sra. Cristina Ribera Barneda, arquitecta de la Dirección de Servicios de Planeamiento de la Gerencia Adjunta de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona |
| 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 |
| Sr. Joan Carles Melero, director de los Servicios Técnicos del IMHAB | Sra. Olga Barrabés Carrera, jefa de Proyecto y Obras 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.

4.5. Criterios básicos de selección

Los criterios de valoración de las proposiciones que utilizará la mesa de contratación a la hora de evaluar la conveniencia de las proposiciones que se formulen serán los siguientes:

Contenido del sobre B.1. Criterio evaluable según juicios de valor. Hasta 35 puntos

Criterios que dependen de un juicio de valor. Hasta 35 puntos

A) 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. **Hasta 35 puntos**

- 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 15 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 5 puntos.**
- Se valorará la racionalidad general de la propuesta, en especial los planteamientos constructivos, estructurales y de las instalaciones: **hasta 5 puntos.**
- Se valorará la calidad espacial de la propuesta tipo de vivienda, especialmente los aspectos relacionados con la flexibilidad: **hasta 5 puntos.**
- Se valorará el planteamiento medioambiental y los criterios generalistas de eficiencia energética: **hasta 5 puntos.**

Contenido del sobre B.2. Criterio evaluable de forma automática. Hasta 65 puntos

Criterios evaluables de forma automática. Hasta 65 puntos

1. Los criterios que servirán de base para la adjudicación de este contrato son los siguientes:

- 1.a) Por la oferta económica de mejora de las condiciones económicas establecidas en las bases**hasta 50 puntos**
- 1.b) Por la propuesta de consecución de un mejor confort acústico **hasta 7,5 puntos**
- 1.c) Por la propuesta de consecución de una mejor eficiencia energética **hasta 7,5 puntos**

2. La ponderación de la puntuación de los criterios de forma automática será la siguiente:

2.a) La ponderación de la puntuación de la oferta económica (hasta 50 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.IMHAB.cat

Se bifurca en dos aspectos que da lugar a un doble nivel de valoración.

A) Se atribuirá la máxima puntuación (**35 puntos**) a la proposición admitida que ofrezca el máximo incremento sobre el canon mínimo de la licitación, previsto en el anexo I.

La puntuación del resto de las ofertas económicas será proporcional, con la condición de que la proposición económicamente más ventajosa para el IMHAB obtendrá 35 puntos y el ofrecimiento del canon mínimo previsto se corresponderá con una puntuación de 0 puntos.

La puntuación del resto de las proposiciones admitidas resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos} = [(\text{canon ofertado} - \text{canon mínimo licitación}) / (\text{canon mejor oferta} - \text{canon mínimo licitación})] \times 35$$

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.

B) Precio del alquiler:

Se atribuirá la máxima puntuación (15 puntos) a la proposición admitida que ofrezca un precio de alquiler más bajo respecto del precio máximo de protección de régimen general (7,28).

La puntuación del resto de las ofertas económicas será proporcional, con la condición de que la proposición económicamente más ventajosa obtendrá 15 puntos y el ofrecimiento de las condiciones económicas mínimas previstas para el lote se corresponderá con una puntuación de 0 puntos.

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

$$\text{Puntos} = [(\text{importe del alquiler licitación} - \text{importe del alquiler ofertado licitador}) / (\text{importe del alquiler licitación} - \text{importe de alquiler mejor ofertado})] \times 15$$

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.

2.b) 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.

2.c) 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**

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

4.6. Apertura de proposiciones

1. La mesa de contratación se reunirá el primer día hábil después de 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 cinco (5) días hábiles para enmendarlos. Asimismo, la mesa de contratación podrá pedir de 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 (5) 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 y valoración de los sobres B1, y dispondrá de un mes para la redacción del pertinente informe de valoración.



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.IMHAB.cat

3. Una vez suscrito el citado informe con la ponderación de los criterios dependientes de un juicio de valor, se convocará a la mesa de contratación con el fin de abrir los sobres B2. Esta sesión, que será pública, se comunicará electrónicamente a los ofertantes y a través del perfil del contratante del IMHAB o la sede electrónica municipal, y allí se dará a conocer la ponderación asignada a los criterios que dependen de un juicio de valor, que se añadirá a la valoración basada en criterios objetivos.

4.7. 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 del solar.

4.8. Adjudicación del lote para la constitución del derecho de superficie

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 un (1) mes, 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 (con la Agencia Tributaria y con el Ayuntamiento de Barcelona)

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 donde conste como asegurado adicional el IMHAB.

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.

Cumplimentado adecuadamente el requerimiento, se procederá a la adjudicación de la licitación mediante resolución del órgano de contratación.

4.9. Publicidad del proyecto adjudicado

La adjudicación del derecho de superficie se notificará a las empresas licitadoras y, al mismo tiempo, se publicará en el perfil del contratante o 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 por construir en el solar.
2. Empezar, previa obtención de los permisos correspondientes, cualquier acción informativa que tenga por objeto el proyecto de vivienda protegida.

Cualquier acción publicitaria o informativa relacionada con esta adjudicación incluirá necesariamente una mención específica al carácter público del solar adjudicado mediante la presente licitación.

5. 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 a aquel en que se haya recibido la notificación de la adjudicación descrita en el apartado 4.9.

La constitución del derecho de superficie será instrumentada mediante escritura pública.

Los gastos e impuestos que se originen por la constitución del derecho de superficie, hasta su inscripción preceptiva en el Registro de la Propiedad, irán a cargo de la Superficialia.

En el momento de la formalización se constituirá un aval, en la tesorería del IMHAB, por importe equivalente al 3 % del valor del solar y de las obras que ejecutar sobre la finca, que ejercerá la función de garantía en la constitución del derecho de superficie.

Dicha garantía se mantendrá hasta que la Superficialia haya cedido en arrendamiento la totalidad de las viviendas construidas.

6. CONDICIONES GENERALES 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.IMHAB.cat

6.1. Objeto y finalidad

El objeto del contrato resultante de la licitación es la constitución por parte del IMHAB de un derecho de superficie a favor de la entidad que resulte adjudicataria del concurso (en adelante, la Superficiaria), para la construcción de una promoción de viviendas destinada a viviendas de protección oficial sobre el solar identificado en el **apartado A** del único lote previsto y detallado en el **anexo I**.

La finalidad de la constitución del derecho de superficie es la de proveer viviendas destinadas a políticas sociales en expresión, en los términos del artículo 4 de la Ley del Derecho a la Vivienda (en adelante, LDH, por sus siglas en catalán), del servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos, en ejecución de las actuaciones susceptibles de ser protegidas incluidas en el artículo 68.1 del mismo texto legal.

Se trata de responder al objetivo municipal de incrementar el parque de viviendas de Barcelona destinado a políticas sociales y de hacer partícipes a las entidades privadas con ánimo de lucro o sin ánimo de lucro en un ejercicio de colaboración público-privada, en los términos de la mencionada LDH, y en el marco del Plan de la vivienda de Barcelona 2016-2025.

6.2. Descripción de la finca

Las características de la finca objeto del derecho de superficie son las contenidas en el **apartado A** del **anexo I**.

Desde el momento de presentar sus proposiciones, los licitadores y, dado el caso, la Superficiaria aceptan las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y urbanísticas actuales del solar para la construcción de las viviendas descritas anteriormente.

El solar descrito en el lote se encuentra, en todo caso, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

6.3. Condiciones generales del derecho de superficie

6.3.1. Objeto

El IMHAB constituirá a favor de la Superficiaria un derecho de superficie sobre la finca-solar descrito en el **apartado A** del **anexo I**, para la construcción y gestión de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler.

6.3.2. Plazo

El plazo de vigencia del derecho de superficie será por un periodo de setenta y cinco (75) años, de acuerdo con lo establecido en el **apartado C** del **anexo I**, a contar desde el día

siguiente del otorgamiento de la pertinente escritura pública de constitución del derecho de superficie. Aun así, el titular del suelo, en el momento de vencimiento de la duración del derecho, podrá prorrogarlo para 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. Una vez finalizado el plazo, la propiedad superficiaria revertirá al IMHAB.

En la escritura pública se hará constar, como condición esencial de la constitución del derecho real, la obligación de la Superficiaria de destinar la promoción edificada en el solar de la finca a atender las necesidades de vivienda de protección oficial de régimen general, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable y en las presentes bases.

En este sentido, la adjudicataria tendrá la obligación de gestionar los contratos de alquiler sometidos al régimen de protección pública y solo podrá transmitir el derecho de superficie si el IMHAB lo autoriza expresamente.

6.3.3. Canon y condiciones económicas del derecho de superficie

Como contraprestación a la constitución del derecho de superficie y en expresión de su onerosidad, la Superficiaria asumirá el canon y las otras obligaciones económicas que se establecen en el **apartado D** del lote previsto en el **anexo I**.

6.3.4. Naturaleza jurídica

El contrato de derecho de superficie es de naturaleza privada.

6.3.5. Obras e instalaciones

Los solares se ceden en derecho de superficie en el estado actual de acometidas generales existentes correspondientes a los suministros de que están dotados.

La promoción del edificio de viviendas incluye la redacción del proyecto básico, del proyecto ejecutivo, de la dirección de obras, de la seguridad y salud de la obra, así como cualquier otra actuación que tenga que ver con esta y la petición de todos los permisos o licencias que sean preceptivos.

La Superficiaria tendrá que realizar las obras del edificio, previa obtención de la preceptiva licencia municipal, y las ejecutará bajo la supervisión de los Servicios Técnicos del IMHAB, de acuerdo con el calendario definido en el **apartado E** del lote previsto en el **anexo I**.

El plazo de solicitud de licencia para la realización de las obras se fija en el **apartado E** del lote previsto en el **anexo I**.

La totalidad de las obras y mejoras incorporadas de manera permanente y fija a los espacios objeto del derecho de superficie restarán de propiedad municipal, sin indemnización o compensación de ningún tipo.

Las obras de construcción del edificio objeto del derecho de superficie se ejecutarán de acuerdo con el régimen y las disposiciones incluidas en las presentes bases.

La Superficiaria, en ejercicio del derecho de superficie constituido, se obliga a la construcción de las viviendas protegidas definidas en el **apartado B** del lote previsto y detallado en el **anexo I**, así como la construcción de los locales previstos en el planeamiento.

Para llevar a cabo la construcción, instalación y puesta en funcionamiento del edificio, la Superficiaria dispondrán del plazo establecido en el **apartado E** del lote previsto y detallado en el **anexo I**. En caso de incumplirse dicho plazo, se producirá la extinción del derecho de superficie y el IMHAB recuperará el pleno dominio y la posesión de la finca. Este plazo podrá ser objeto de prórroga, por justa causa apreciada y consentida por el IMHAB. En caso de prórroga, se entenderá ampliado, para el mismo periodo, el plazo máximo de vigencia del derecho de superficie.

6.3.6. Gastos de mantenimiento y funcionamiento

Durante la vigencia del derecho de superficie, la Superficiaria asumirá los gastos de las obras y trabajos de mantenimiento ordinario y extraordinario, conservación y reparación necesarias con el fin de mantener las instalaciones y obras del edificio de viviendas, existentes o que puedan existir en el futuro, en perfecto estado de uso y conservación, incluidos los de contratación con las compañías suministradoras, las altas de los contadores, los consumos de los diversos suministros y, en general, todos los gastos derivados de la utilización de los inmuebles y su destino a las finalidades objeto del derecho de superficie.

La Superficiaria asumirá igualmente los gastos de los servicios comunitarios que le correspondan, así como los tributos que, en su caso, graven a la propiedad y sean legalmente exigibles.

En todo caso, si a pesar de eso el IMHAB efectúa algún pago por los conceptos indicados, podrá repercutirlo en la Superficiaria.

Asimismo, irán a cargo de la Superficiaria los impuestos, arbitrios y tasas de cualquier clase que puedan recaer sobre la propiedad del inmueble o su ocupación.

6.3.7. Gastos y tributos

La Superficiaria asumirá los gastos y tributos que se generen de la constitución del derecho de superficie y de su posterior elevación a público, de su cumplimiento e inscripciones registrales, de conformidad con la normativa aplicable.

7. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA SUPERFICIARIA

Comentado [AL3]: Se ruega revisar original. ¿Se refiere a "gravar" o a "gravitar", en el sentido de "estar relacionado con"?

Serán obligaciones y derechos de la Superficiaria, sin perjuicio del resto de las obligaciones y derechos que resultan de estas bases y de la normativa de aplicación, los siguientes:

- a) Redactar y asumir los gastos de redacción del correspondiente proyecto de las obras que ejecutar en el solar objeto del derecho de superficie (que incluirá también el anteproyecto y el proyecto básico y ejecutivo) y de los respectivos visados. Asimismo, será necesario que el proyecto disponga del visto bueno de la comisión de arquitectura de vivienda protegida en suelo público creada por el Plan de la vivienda de Barcelona 2016-2025.
- b) Realizar a su riesgo y ventura la construcción del edificio para la promoción de viviendas de protección oficial, de acuerdo con las previsiones de las presentes bases.
- c) La realización a su cargo todo tipo de gestiones, proyectos, acometidas previas, etcétera (y los pagos que estos comporten), necesarios para la obtención del alta/permiso/legalización de todas las instalaciones y suministros, contratación con las empresas de servicios (agua, gas, electricidad, teléfono, etcétera), así como los de evacuación, alcantarillado, etcétera, y las tasas municipales correspondientes.
- d) Asumir todos los gastos (honorarios, aranceles, impuestos, etcétera) necesarios para la ejecución de las obras, incluidos los gastos de dirección facultativa y de ejecución y aprobación del Plan de seguridad y salud del proyecto, y proceder a la inscripción del derecho de superficie, como derecho real, en el Registro de la Propiedad.

Irán igualmente a cargo de la Superficiaria los gastos que se originen por los siguientes conceptos:

- Obtención de los permisos necesarios municipales o de la Generalitat de Catalunya.
 - Honorarios de cualquier clase de técnicos, para la proyección y dirección de las obras, incluidos los visados de los colegios profesionales.
 - Sueldos, salarios y toda clase de retribuciones que tenga que percibir por la realización de la obra cualquier persona que trabaje en ella.
 - Materiales de toda clase, incluidos los que exija la instalación de los servicios proyectados.
 - Cantidades que satisfacer al IMHAB o a las compañías suministradoras de servicios por derechos de instalación, conexiones o de cualquier otro tipo.
 - Los tributos que graven la construcción y gestión del edificio de viviendas, así como el resto de los impuestos, tasas y contribuciones especiales que legalmente le correspondan.
 - Y, en general, cualesquiera gastos que sean necesarios para hacer que las viviendas y los locales queden completamente construidos y en perfecto estado de habitabilidad o de uso.
- e) Obtener y mantener debidamente durante la vigencia del derecho la calificación provisional y definitiva como viviendas de protección oficial de las viviendas construidas por la Superficiaria en los solares objeto del derecho de superficie, a pesar de que el suelo tenga la calificación de libre.



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.IMHAB.cat

- f) Cumplir con las obligaciones económicas establecidas en el **apartado D** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.
- g) Cumplir las instrucciones e indicaciones de los Servicios Municipales, del IMHAB y de otros organismos públicos competentes.
- h) Cumplir las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de Seguridad Social y de seguridad y prevención de riesgos laborales.
- i) De acuerdo con las presentes bases, obtener el consentimiento previo y expreso del IMHAB para transmitir a terceros, total o parcialmente, el derecho de superficie.
- j) De acuerdo con las presentes bases, previa autorización expresa del IMHAB, se podrá gravar el derecho de superficie con hipoteca u otros derechos reales de garantía.
- k) Llevar a cabo, por ellas mismas, la división en propiedad horizontal de las viviendas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro del plazo establecido en el **apartado E** del lote previsto y detallado en el **anexo I**, asumiendo todos los gastos e impuestos que de ello se deriven.
- l) Formalizar, por ellas mismas, en escritura pública a su cargo la obra nueva realizada y su inscripción en el Registro de la Propiedad, dentro del plazo establecido en el **apartado E** del lote previsto y detallado en el **anexo I**, asumiendo todos los gastos e impuestos que de ello se deriven.
- m) De acuerdo con las presentes bases, destinar las viviendas a uso de domicilio habitual y permanente.

Las personas destinatarias de las viviendas construidas en cumplimiento de la finalidad del derecho de superficie 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 destinatarias 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 de viviendas de protección oficial a pesar de que el suelo tenga la calificación de libre.

- n) La construcción del edificio, la adquisición de bienes, el montaje de instalaciones y posterior uso y disfrute del edificio de viviendas será para la Superficiaria.

La Superficiaria se hará cargo de la conservación y mantenimiento del edificio, asumirá todos los gastos que su funcionamiento le ocasione, de acuerdo con la normativa vigente, y 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.

- o) La Superficialia será responsable de los daños que, en su caso, pueda ocasionar al IMHAB, al Ayuntamiento o a otras personas como consecuencia de la ocupación de los edificios y del funcionamiento de la actividad que allí se realice, con total indemnidad del IMHAB y del Ayuntamiento, respecto de los cuales la Superficialia no quedará en relación de dependencia, a efectos penales.

A estos efectos, la Superficialia habrá suscrito una póliza de seguros contra incendios, explosión, agua y otros riesgos de daños materiales, que cubra en todo momento el valor real y actualizado del edificio y sus instalaciones. En caso de siniestro, las indemnizaciones se aplicarán íntegramente a la reconstrucción y reparación de los inmuebles. También asegurará la responsabilidad civil derivada del estado de conservación y ocupación de la finca y del funcionamiento de las actividades que allí se realicen.

- p) Los contratos que la Superficialia concierte con terceros tendrán carácter privado y no serán en ningún caso fuente de obligaciones para el IMHAB o el Ayuntamiento.

En los contratos laborales suscritos dentro del ámbito del derecho de superficie se hará constar expresamente que la extinción de este derecho no implicará la sucesión de empresa prevista por el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

En los contratos de cualquier clase que la Superficialia formalice con terceros tendrá que figurar expresamente que estos no adquieren derechos de ningún tipo frente al IMHAB o el Ayuntamiento. Constará, también de manera expresa, que se extinguirán automáticamente en el momento de extinguirse el derecho de superficie por cualquier causa.

- q) 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.
- r) Colocar en un lugar visible del edificio un distintivo que manifieste que está construido sobre suelo municipal.
- s) La Superficialia facilitará toda la información sobre la gestión de las viviendas y el funcionamiento de su actividad que le requiera el IMHAB o el Ayuntamiento.
- t) Formar parte de las comisiones de seguimiento y control de los derechos de superficie adjudicados, atender sus requerimientos y colaborar para la mejor ejecución de sus funciones.
- u) Las otras obligaciones resultantes de estas bases y de la normativa aplicable.

8. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL IMHAB



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.IMHAB.cat

Serán obligaciones y derechos del IMHAB, sin perjuicio del resto de las obligaciones y derechos que resultan de estas bases y de la normativa de aplicación, los siguientes:

- a) Poner a disposición de la Superficiaria la finca, mediante la constitución de un derecho de superficie, con las condiciones jurídicas, económicas y urbanísticas establecidas en estas bases.
- b) Ejercer las funciones de control, vigilancia y auditoría del cumplimiento de las obligaciones de la Superficiaria directamente o mediante el organismo o cualquier otra persona o ente que designe o contrate el IMHAB, que en ningún caso supondrá la asunción de las responsabilidades que se deriven de estas condiciones y de su eventual incumplimiento.
- c) Recibir las contraprestaciones económicas previstas en el **apartado D** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.
- d) Autorizar expresamente a la Superficiaria a fin de que sobre el derecho de superficie de la finca, sobre el edificio y las entidades resultantes una vez otorgada la escritura de obra nueva y de constitución del régimen de propiedad horizontal, pueda constituir una hipoteca, una ampliación de esta y/o segunda hipoteca, a favor de una entidad de crédito con el fin de garantizar el otorgamiento de préstamos o créditos, para financiar la construcción del edificio de viviendas construido en cumplimiento de la finalidad del derecho de superficie, con entregas supeditadas al control por parte de la entidad acreedora, de la realización de las obras y proporcional al desarrollo de estas, en los términos que se establezcan en las presentes bases y en la escritura de constitución del derecho de superficie, de tal modo que las condiciones resolutorias que se impusieran a la escritura queden automáticamente pospuestas a la hipoteca o hipotecas que se constituyan, de forma que esta o estas, sin ulterior intervención del IMHAB o el Ayuntamiento, tengan carácter preferente.
- e) Dado el destino de la finca de acoger una promoción de viviendas protegidas, el IMHAB podrá solicitar para la Superficiaria la bonificación en el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras que corresponda, de acuerdo con la normativa vigente.
- f) Cumplir las autorizaciones preceptivas de los organismos públicos competentes, dado que la constitución del derecho de superficie solo tiene efectos patrimoniales, sin ninguna otra consecuencia o significación.
- g) De acuerdo con el artículo 173 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, con vistas a garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a régimen de protección pública, mientras sea vigente la calificación correspondiente, las primeras y ulteriores transmisiones onerosas a terceros de la propiedad superficiaria correspondiente a las viviendas construidas por la Superficiaria quedarán sujetas al ejercicio por parte del IMHAB de los derechos de tanteo y de retracto, de acuerdo con lo que establece el artículo 172 de la misma norma.

9. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

La Superficialia, en ejercicio del derecho de superficie constituido, se obliga a la construcción y gestión de las viviendas protegidas definidas en el **apartado B** del lote previsto y detallado en el **anexo I**, así como, en su caso, a la construcción de los locales previstos en el planeamiento y el posterior destino de las viviendas al régimen de alquiler, de acuerdo con lo que se prevé en el **apartado B** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.

La Superficialia tendrá que ejecutar la construcción del edificio para la promoción de viviendas de protección oficial, de acuerdo con las previsiones del planeamiento municipal y de la normativa urbanística, observando, en todo momento, el proyecto autorizado correspondiente, las obligaciones relativas al uso, conservación y rehabilitación y las reglas de la buena praxis, en los plazos siguientes, siempre que la Superficialia cuente con la previa y efectiva disponibilidad jurídica y material de la finca y de acuerdo con el calendario previsto en el **apartado E** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.

Durante todo el periodo comprendido entre el inicio y la finalización de las obras, la Superficialia será la única responsable de cualquier daño y perjuicio que, por razón suya o con independencia de ella, se cause a la finca, a terceros, al Ayuntamiento o al IMHAB, quedando el Ayuntamiento y el IMHAB exonerados de toda responsabilidad civil, administrativa o laboral.

El IMHAB y el Ayuntamiento quedarán siempre ajenos y al margen de las relaciones entre la Superficialia y las empresas con las que contrate la ejecución de las obras, y no serán responsables en ningún caso de las consecuencias derivadas de los contratos que celebre aquella con las segundas; y seguirán, por lo tanto, relacionándose exclusivamente con la Superficialia a todos los efectos.

Comentado [AL4]: Se ruega revisar. Se entiende que es "entre la Superficialia y las empresas".

El edificio se tendrá que ajustar a la normativa aplicable en la zona, obligándose la Superficialia a realizar los trámites necesarios para la obtención de la preceptiva licencia municipal.

La Superficialia asume también la ejecución y el coste de las obras de reposición de las aceras y espacios públicos que se hayan dañado durante la ejecución de las obras.

La Superficialia se obliga a 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, debiendo atenerse a lo que dispone la Ley 9/1993, de 30 de setiembre, del Patrimonio Cultural Catalán. La Superficialia 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.

Las obras que se realicen en la finca se considerarán finalizadas el día en que el arquitecto director expida el correspondiente certificado final de obra y primera ocupación. La afirmación hecha por el de que las obras se han ajustado al proyecto excluirá la posibilidad de cualquier reclamación por parte del IMHAB sobre calidad de materiales y acabados. La



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.IMHAB.cat

Superficialia se obliga a poner en conocimiento del IMHAB la finalización de las obras mediante la aportación del correspondiente certificado de final de obras.

El incumplimiento del plazo para la ejecución de las obras se hará constar como condición resolutoria en el documento público donde conste la constitución del derecho de superficie.

Una vez finalizadas las obras, dado que la promoción que realizar por la Superficialia es una actuación que se enmarca en el Plan de vivienda 2016-2025, el Ayuntamiento de Barcelona y la Superficialia formalizarán un acta protocolaria de finalización de la promoción.

El plazo para obtener la calificación como vivienda protegida de las viviendas construidas sobre la finca objeto del derecho de superficie podrá ser objeto de prórroga, por justa causa apreciada y consentida por el IMHAB. En caso de prórroga, se entenderá ampliado, para el mismo periodo, el plazo máximo de vigencia del derecho de superficie.

Si la Superficialia incumple el plazo fijado para obtener la calificación como vivienda protegida de las viviendas construidas sobre la finca objeto del derecho de superficie, el IMHAB puede exigir el cumplimiento de esta obligación finalista o resolver el derecho de superficie, con el resarcimiento de los daños y el abono de intereses en ambos casos teniendo en cuenta las indemnizaciones o penalizaciones que, en su caso, se establezcan en el documento público de constitución del derecho de superficie, de acuerdo con lo que dispone el artículo 170 del TRLUC.

Corresponde al IMHAB o en quien este delegue o designe las siguientes obligaciones:

- Las funciones de control y auditoría de la ejecución de las obras.
- Requerir a la Superficialia, cuando lo considere necesario, la documentación que estime conveniente en relación con la ejecución de las obras, así como toda aquella que afecte al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones fiscales y laborales de la Superficialia, así como auditar el cumplimiento de estas bases.

10. DESTINO Y GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS

10.1. Condiciones generales

El destino de las viviendas se tendrá que ajustar a las condiciones que determina su calificación como viviendas de protección oficial.

Las viviendas se destinarán, única y exclusivamente, a vivienda habitual y permanente, y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otro uso.

La Superficiaria adjudicará las viviendas entre personas que 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 de viviendas de protección oficial a pesar de que el suelo tenga la calificación de libre.

La gestión de las viviendas por parte de la Superficiaria se tendrá que realizar de forma directa mediante cualquier modalidad jurídica que sea compatible con su condición de superficiaria.

Los contratos que, en relación con las viviendas, concierte la Superficiaria con terceros, de carácter traslativo, tendrán carácter privado y en ningún caso serán fuente de obligaciones para el IMHAB o para el Ayuntamiento de Barcelona, y tendrá que figurar, como cláusula expresa, que los terceros no adquieren derechos de ningún tipo frente al IMHAB o el Ayuntamiento, excepto aquellos dimanantes de la subrogación de los derechos de la Superficiaria como titulares del derecho de superficie al adquirir el dominio de las viviendas como superficiarios. Constará también expresamente que se extinguirán automáticamente por vencimiento de su plazo.

El proceso de la primera adjudicación de las viviendas lo llevará a cabo el Consorcio de la Vivienda de Barcelona (CHB, por sus siglas en catalán), y será necesario dar cumplimiento en el proceso de adjudicación a la reserva territorial del 25 %, a la reserva para jóvenes del 30 % prevista en el Plan de la vivienda, y a la reserva del 10 % para familias monoparentales.

10.2. Condiciones aplicables al alquiler de las viviendas

El número máximo de viviendas que la Superficiaria tendrá que destinar a alquiler se fija en el **apartado B** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.

El precio máximo del alquiler será el ofertado por la Superficiaria en esta licitación.

En todo caso, durante la vigencia del derecho de superficie se tendrá que mantener el precio de alquiler ofertado en esta licitación por la Superficiaria, actualizable de acuerdo con el IPC o índice que lo sustituya.

En cualquier caso, la extinción del derecho de superficie por cualquier causa comportará la resolución de los contratos de alquiler sin tener derecho los inquilinos a una contraprestación económica, hecho del que se dejará constancia en los correspondientes



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.IMHAB.cat

contratos de alquiler. No obstante, el IMHAB tendrá la facultad de optar por la subrogación en la posición de la Superficiaria como arrendadora, dando continuidad a los contratos de alquiler hasta el plazo contractualmente establecido.

Los inquilinos de las viviendas 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.

10.3. Explotación de los locales no vinculados a las viviendas en régimen de protección

La posibilidad o no de explotar los locales no vinculados a las viviendas en régimen de protección, mediante alquiler, se establecerá en el **apartado B** del lote previsto y detallado en el **anexo I** y se regirá por las condiciones del mercado. Se respetará, en todo caso, lo que dispongan las ordenanzas del Ayuntamiento de Barcelona en relación con las actividades y usos que se desarrollen en los mismos y de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.

Sin embargo, en cualquier caso, si el Ayuntamiento de Barcelona, a partir de este momento, adopta alguna instrucción u otra medida de planificación para garantizar las externalidades positivas del comercio de proximidad, la Superficiaria tendrá que solicitar informe al Área de Comercio del Ayuntamiento relativo a la idoneidad de la actividad que se pretenda implantar en el local, y comunicarlo al IMHAB.

11. HIPOTECA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

La Superficiaria, previa autorización expresa por parte del IMHAB, podrá solicitar la constitución de una hipoteca sobre el derecho de superficie, una vez otorgada la escritura de obra nueva en construcción y de constitución en régimen de propiedad horizontal, en garantía de préstamos o créditos de cualquier clase, incluidas las fincas que serán objeto de entrega al IMHAB en cumplimiento de las presentes bases. Estas fincas, no obstante, tendrán que ser transmitidas al IMHAB libres de cargas.

El impago por la Superficiaria de más de cinco vencimientos del préstamo hipotecario que corresponda a cada finca resultante de la división en propiedad horizontal será causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de arrendamiento sobre la mencionada vivienda. En este sentido, el IMHAB 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.

La copia autorizada del acta será título suficiente para obtener la constatación de la consolidación del dominio a favor del IMHAB en el Registro de la Propiedad y, consecuentemente, reinscribir la plena propiedad a favor de este.

El IMHAB consiente que las condiciones resolutorias establecidas en las presentes bases queden pospuestas en rango a la hipoteca que se constituya sobre los edificios que se construirán por la Superficiaria y acepta que la garantía hipotecaria que se constituirá para financiar la construcción de las viviendas, se inscriba en el Registro de la Propiedad correspondiente, con rango preferente a cualquier otro derecho, carga o gravamen que se pueda constituir sobre la finca, edificio o entidades construidos en cumplimiento de la finalidad del presente derecho de superficie.

En cualquier caso, el importe, el plazo, las fincas afectadas y el resto de las condiciones de la hipoteca que la Superficiaria tenga interés en constituir en cumplimiento de las previsiones de esta condición, tendrán que ser autorizados por el IMHAB, mediante decreto de su presidente o resolución de su gerente. A estos efectos, la Superficiaria tendrá que presentar sus concretas solicitudes de hipoteca directamente ante el IMHAB, desglosando y justificando el detalle económico del préstamo que se pretende.

12. CONDICIONES RESOLUTORIAS

Sin perjuicio de lo establecido en las presentes bases en relación con el régimen de ejecución de las obras, se establece como condición resolutoria del derecho de superficie el incumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Solicitar la licencia de obras en el plazo previsto en el **apartado E** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.
- Ejecutar las obras y obtener la calificación definitiva de viviendas de protección oficial, régimen general, en el plazo previsto en el **apartado E** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.

Para estos supuestos de resolución, el arquitecto director de las obras, junto con otro arquitecto nombrado por el IMHAB, valorará la obra ejecutada, teniendo que liquidarse por el IMHAB a la Superficiaria, en el plazo de un año a contar desde la resolución del derecho de superficie, un 75 por ciento de la valoración resultante, con pérdida para la Superficiaria del 25 por ciento.

- Hacer efectivo el segundo pago, del 50 % del canon del contrato.

Para este supuesto concreto, como cláusula específica de penalización, se prevé la incautación de la cuantía inicialmente pagada en el momento de otorgar la escritura pública de 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.IMHAB.cat

El incumplimiento por parte de la Superficiaria de las obligaciones anteriores facultará al IMHAB para dar por resuelto el derecho de superficie, recuperando la plena propiedad de la finca y de las accesiones hasta entonces producidas (entre ellas los planos y la memoria del arquitecto director de las obras, licencias, proyectos, etcétera).

Para la aplicación, ejecutividad y eficacia de la condición resolutoria, será suficiente con el requerimiento por vía judicial o notarial a la Superficiaria, notificando la resolución del derecho de superficie que producirá todos sus efectos a partir de la fecha de recepción del mencionado requerimiento.

No podrá ejercitarse la condición resolutoria si el incumplimiento de la Superficiaria se debe a casos fortuitos o de fuerza mayor, entendiéndose por estos, además de los legalmente previstos, catástrofes, conflictos laborales, enfermedad de más de dos terceras partes del personal de la plantilla que intervenga en la obra, congelación en el suministro de los materiales por las casas suministradoras (siempre que no fuera debido a incumplimiento culpable de pago, por parte del constructor designado para ejecutar la obra, o bien el mismo promotor), por incumplimiento del contrato por parte del constructor designado para ejecutar la obra (siempre que no fuera debido a incumplimiento culpable de pago por parte del promotor inmobiliario) y otros casos que la jurisprudencia tenga como notorios.

En la escritura de constitución del derecho de superficie y en la orden a la inscripción de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad, se tendrán que determinar las cantidades de las que responderá cada una de las fincas afectadas.

13. RESOLUCIÓN y EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

13.1. Causas de resolución del derecho de superficie

Sin perjuicio de la previsión y efectos de las condiciones resolutorias, serán causas de resolución del derecho de superficie imputables a la Superficiaria las siguientes:

- a) Si la Superficiaria no inicia las obras en el plazo previsto en el **apartado E** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.
- b) Si las viviendas construidas en cumplimiento de las finalidades del derecho de superficie no obtienen la calificación de viviendas de protección oficial en el plazo previsto en el **apartado E** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.
- c) Si las obras de construcción de las viviendas referidas se interrumpen por un periodo de seis (6) meses sin justa causa.
- d) La cesión, la enajenación o el gravamen, total o parcial, del derecho de superficie sin autorización expresa del IMHAB.

e) En el supuesto de que las obras fueran ilegales o no se ajustaran a la licencia de obras.

f) La declaración de concurso de la Superficiaria.

g) El traspaso, arrendamiento o cesión del derecho de superficie constituido a favor de la Superficiaria a terceros sin la expresa y previa autorización del IMHAB.

h) El incumplimiento de los términos de las proposiciones que se han tenido en cuenta a la hora de adjudicar los derechos de superficie sobre la base de criterios evaluables de forma automática diferentes a la oferta económica.

i) En general, el incumplimiento grave de las obligaciones que tendrá que asumir la Superficiaria de acuerdo con estas bases.

j) Que los inquilinos destinen la vivienda a usos diferentes al de residencia habitual y permanente para ellos mismos y, en su caso, para su familia.

k) Mantener las viviendas desocupadas durante un periodo superior a tres (3) meses.

l) El incumplimiento por parte de la Superficiaria de los deberes de conservación y rehabilitación que respecto de la vivienda y de los elementos comunes establece la normativa vigente. En este caso, 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 Ayuntamiento o al propio IMHAB.

m) La falta de pago del canon previsto en el **apartado D del anexo I**.

13.2. Causas de extinción del derecho de superficie

Además de las causas generales aplicables a la extinción de los derechos reales, serán causas de extinción del derecho de superficie las siguientes:

- 1) La finalización del plazo por el que se ha constituido.
- 2) La reunión del derecho de superficie y la plena propiedad en una misma persona.
- 3) La renuncia o desistimiento de la Superficiaria, comunicado al IMHAB con una antelación mínima de un (1) año.
- 4) Por mutuo acuerdo entre el IMHAB y la Superficiaria.
- 5) La resolución acordada por el IMHAB por una causa de interés público sobrevenida, previa notificación oportuna a la Superficiaria con una antelación 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 derechos y obligaciones por parte de otra entidad comportará la transmisión del derecho de superficie, siempre que sea consentida de manera expresa por el IMHAB.
- 7) El impago de más de cinco vencimientos del préstamo hipotecario en que se subroge el adquirente de la propiedad superficial.

La extinción por esta última causa se producirá de forma automática en el momento en que la entidad financiera notifique al IMHAB la existencia del mencionado incumplimiento.

Una vez recibida la mencionada notificación, el IMHAB se obliga a pagar a la entidad acreedora el importe de las cuotas del préstamo que estuvieran impagadas hasta la fecha del requerimiento, sin ninguna excepción; y ello en el plazo de cuarenta y cinco (45) días desde la recepción de la notificación. También, en el mismo momento de producirse el impago de más de cinco (5) recibos del préstamo, el IMHAB podrá subrogarse en las obligaciones derivadas del mencionado préstamo o bien proceder a su cancelación.

En los supuestos de resolución y de extinción del derecho mencionados, excepto la reunión del derecho de superficie y la plena propiedad en una misma persona, el propietario del suelo podrá retener un veinte (20) por ciento de las cantidades que se tienen que devolver en concepto de cláusula penal expresamente pactada por las partes, así como el importe de las cuotas del préstamo que hubieran sido atendidas por el propietario del suelo, y sin perjuicio de las posibles sanciones que se apliquen de acuerdo con la normativa de viviendas de protección oficial.

13.3. Efectos generales de la resolución y extinción del derecho de superficie

Cuando se extinga o resuelva por cualquier causa el derecho de superficie, el IMHAB recuperará la plena propiedad de todos los terrenos, las edificaciones e instalaciones, promovidos, construidos e incorporados permanentemente a la finca en buen estado de uso, conservación, mantenimiento y funcionamiento de acuerdo con el nivel exigible a la naturaleza de los mismos con el paso del tiempo y libres de cargas y gravámenes, sin que tenga que satisfacer a tal efecto a la Superficiaria indemnización o compensación de ninguna clase, salvo los casos expresamente previstos en las presentes bases.

En caso de extinción o resolución del derecho de superficie, antes de que la Superficiaria finalice la construcción del edificio, el IMHAB, recuperado el pleno dominio de la finca objeto del derecho de superficie, quedará subrogado en los derechos y obligaciones de aquellos, teniendo que continuar las obras hasta su finalización, subrogándose, además, en las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario que, en su caso, la Superficiaria haya suscrito para financiar la construcción.

Si la extinción del derecho de superficie se produjese antes de la ocupación y uso de las viviendas, el IMHAB abonará a la Superficiaria el importe de las obras certificadas y que se ajuste al proyecto constructivo autorizado, con la deducción de posibles defectos de obra y sin ningún tipo de carga o compensación financiera. A tal efecto, se realizará la correspondiente tasación que tendrá que ser aprobada por el IMHAB.

Si la extinción se produjese con posterioridad, el IMHAB abonará a la Superficiaria el importe de las obras hechas de acuerdo con los precios del proyecto autorizado, con deducción del valor de los desperfectos que presenten las obras y las instalaciones, así como de la amortización económica de las obras calculada en términos lineales desde el momento de la puesta en disposición del uso de los espacios hasta el momento de la extinción. La cantidad resultante será abonada de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

La extinción del derecho de superficie dará lugar, de forma automática, a la extinción de toda clase de derechos reales o personales, constituidos por la Superficiaria, con la excepción de las ventas individualizadas de la propiedad superficiaria de las viviendas y la hipoteca constituida, en su caso, para financiar la construcción y posterior venta de las viviendas y los locales, si procede.

Si la Superficiaria no entrega voluntariamente al IMHAB la posesión del edificio construido en cumplimiento de la finalidad del derecho de superficie, el IMHAB 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.

14. PENALIZACIONES

En los supuestos de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Superficiaria que no traigan aparejada la extinción automática del derecho de superficie, el IMHAB podrá compelerlas al cumplimiento, con imposición de las penalizaciones previstas en el **apartado F** del lote previsto y detallado en el **anexo I**.

Constituirán estos supuestos de incumplimiento los siguientes:

- Incumplimiento de incremento de 2 dBA del aislamiento acústico de fachada.
- Incumplimiento de 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.
- Incumplimiento de incremento de 10 dBA del aislamiento acústico en ruido de impacto en elementos horizontales entre viviendas y viviendas y otros usos.

- Incumplimiento de obtención de la calificación energética A en el indicador de consumo de energía primaria no renovable.
- Incumplimiento de la calificación energética B para el indicador de demanda de calefacción.
- Incumplimiento de la calificación energética B para el indicador de demanda de refrigeración.



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.IMHAB.cat

15. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

El cumplimiento de las obligaciones de la Superficiaria será evaluado por una comisión de seguimiento y control formada por dos representantes del IMHAB y dos representantes de la Superficiaria adjudicataria del lote.

Corresponden a la comisión de seguimiento y control las siguientes funciones:

- a) Velar por el cumplimiento de los compromisos, técnicos y económicos, asumidos por la Superficiaria de cada lote y que han sido evaluados al mismo tiempo de adjudicar los derechos de superficie.
- b) Velar por una esmerada gestión y administración de la Superficiaria hacia los inquilinos, procurando garantizar una convivencia en armonía, y, en general, por el cumplimiento de todas las obligaciones de la Superficiaria.
- c) Recoger y contrastar información sobre la actividad de la Superficiaria.
- d) Recoger y contrastar información sobre el estado, gestión y situación de los edificios, viviendas y locales construidos por la Superficiaria, incluyendo todos los negocios jurídicos con terceros, que tengan por objeto las viviendas y locales construidos por la Superficiaria.
- e) Proponer cambios en los términos reguladores de los derechos de superficie que no sean sustanciales ni puedan desvirtuar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia que han regido su adjudicación.
- f) Evaluar y, en su caso, dirimir cualquier controversia que se pueda suscitar en torno a la interpretación y ejecución de las previsiones de estas bases reguladoras.

La comisión de seguimiento y control ejercerá sus funciones sin perjuicio de los derechos y obligaciones que estas bases y la normativa en vigor reconoce al IMHAB o al Ayuntamiento de Barcelona.

La comisión de seguimiento y control estará presidida por un representante del IMHAB, que tendrá voto dirimente.

La comisión de seguimiento y control trabajará de forma continuada durante toda la vigencia de los derechos de superficie y podrá reunirse cada vez que la convoque uno de sus miembros, reuniéndose obligatoriamente al menos dos veces al año.

Barcelona, 7 de mayo de 2019

Isidre Costa Ribera
Director de Servicios Jurídicos y de Gestión del Patrimonio

Aprobado por decreto del presidente/2019, de 8 de mayo

Comentado [AL5]: Se ruega revisar este dato. En el párrafo se habla de una sola comisión de seguimiento y control.



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.IMHAB.cat

ANEXO 1

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

A. Descripción de la finca

Ubicación del solar:

Badajoz, 11-15, en el barrio de la Vila Olímpica del Poblenou, en el distrito de Sant Martí.

Calificación urbanística:

Clave 22@HS, que autoriza el uso de vivienda protegida, de acuerdo con el Plan de mejora urbana de la manzana delimitada por las calles de Àvila, del Doctor Trueta y de Badajoz y por la avenida de Icària.

Comentado [AL6]: Se ruego revisar este dato, no se encuentran referencias a "clau" en la web del Ajuntament, sí al tipo de calificación.

Superficie del solar:

908,37 m²

Edificabilidad del solar:

4.340 m² de techo de vivienda de protección oficial de régimen general

Referencia catastral:

3130504DF3833A

Descripción registral (sic):

Registro de la Propiedad n.º 21 de Barcelona, volumen 3769, libro 1.487, folio 178, finca 64.552

Título de dominio:

Pertenece al Ayuntamiento de Barcelona a título de adjudicación por cesión de suelo destinado a vivienda social, en ejecución del Plan de mejora urbana de la manzana delimitada por las calles de Àvila, del Doctor Trueta y de Badajoz y por la avenida de Icària.

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

Número máximo de viviendas que construir,



| |
|--|
| sometidas todas a vivienda de protección oficial de régimen general de alquiler |
| 54 |
| Precio máximo de alquiler de las viviendas: 7,28 euros/m² |
| El posible o posibles locales no tendrán que ser cedidos al IMHAB en permuta |

C. 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 día 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.

D. 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 **997.500,00 euros**, que se pagará en dos veces.

El primer pago, del 50 % del canon, se hará efectivo en el acto de escritura pública de formalización del derecho de superficie.

El segundo pago restante, del 50 %, se hará efectivo, en el plazo de quince (15) días hábiles desde la notificación de la obtención de la licencia municipal de obras mayores a la Superficiaria.

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

La mejora del importe del canon se configura también como un segundo criterio económico de adjudicación que se valorará en la licitación de este lote, de acuerdo con la cláusula 4.5 de este pliego.

b) Precio del alquiler:

El precio de alquiler máximo de las viviendas construidas que gestionar será coincidente con el precio máximo de protección oficial de régimen general (7,28 €/m²).

El precio de los anexos (garajes y trasteros) será el 60 % del precio/m² del alquiler de la vivienda.

La rebaja sobre este importe se configura también como un segundo criterio económico de adjudicación que se valorará en la licitación de este lote, de acuerdo con la cláusula 4.5 de este pliego.

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 determine la licencia |
| Plazo para la obtención de la calificación definitiva de vivienda de protección oficial | Cinco (5) años a partir de la constitución del derecho de superficie |

F. Penalizaciones

Por incumplimiento de las obligaciones asumidas en tanto que Superficiaria que no traigan aparejada la extinción automática del derecho de superficie:

El pago al IMHAB de una penalización de hasta el 20 % del canon.

Comentado [AL7]: Se ruega revisar si se deben mantener los paréntesis.



**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.IMHAB.cat

ANEXO II

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

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 la 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, del 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 se encuentra legalmente constituida, inscrita en el correspondiente registro y 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.)

ANEXO III

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

El/la señor/a..... con NIF n.º, en representación de la entidad....., con CIF 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 de protección oficial, se compromete a presentar la correspondiente oferta con sujeción a lo que disponen las bases del concurso público (Exp. n.º 068/19) y a lo siguiente:

Establecer un canon del contrato de:

Establecer un precio de arrendamiento por vivienda euros/m² de:

(Los importes deberán 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.IMHAB.cat

ANEXO IV

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICOS 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.)