



**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

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 VENTA DEL DERECHO DE SUPERFICIE, DIVIDIDO EN 3 LOTES (EXP. 069/19).



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 cada uno de los bienes patrimoniales relacionados en el **apartado A** de los tres lotes en los que se divide el **anexo I**, para destinarlas a la promoción, construcción y gestión de viviendas por parte de las entidades adjudicatarias en régimen de venta del derecho de superficie.

En el **anexo I** de estas bases se incluyen, además de los bienes patrimoniales que son objeto de los derechos de superficie, su descripción y calificación, así como las características fácticas que diferencian cada uno de los derechos de superficie resultantes 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 los bienes patrimoniales relacionados en el **apartado A** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I** y de acuerdo con las condiciones establecidas en estas bases.
- c. La conservación, gestión y explotación por parte de las adjudicatarias de los edificios de viviendas que construir en cumplimiento de la finalidad de los derechos de superficie resultantes del presente concurso, de acuerdo con lo que disponen estas bases.
- d. Las adjudicatarias, en calidad de titulares de los derechos de superficie resultantes de esta licitación, cederán, mediante la venta del derecho de superficie, las viviendas construidas, de acuerdo con lo que se prevé en estas bases, para uso habitual y permanente.
- e. La reversión de los edificios construidos al titular del suelo, cuando finalice la vigencia de los derechos de superficie resultantes de esta licitación.
- f. A pesar de la finalidad de diversificar el número de adjudicatarias que participan en la licitación, aumentando la eficacia de esta licitación y favoreciendo la participación y el desarrollo del mayor número de propuestas presentadas por los licitadores, dado

el número reducido de lotes, **cada licitadora podrá licitar a un máximo de dos lotes de los tres que se describen en el anexo I.**

1.2. Procedimiento de adjudicación

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

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 de 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 el 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.

La interpretación conjunta de los artículos 166 y 167 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), habilita que se puedan constituir derechos de superficie para la promoción de las viviendas en régimen de vivienda de protección oficial en terrenos de propiedad municipal que formen parte del patrimonio público del suelo y la vivienda del Ayuntamiento en forma onerosa y mediante concurso a favor de entidades privadas sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler, la gestión o la explotación de estos tipos de viviendas en casos de constitución de derecho de superficie o de concesión administrativa o la promoción de viviendas con protección oficial destinadas, en régimen de venta del derecho de superficie, a los beneficiarios con ingresos más bajos.

Las entidades sin ánimo de lucro que tengan esta finalidad tienen la condición de promotores sociales de viviendas según el artículo 51.2.a) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda (en adelante, LDV).

Entre estas entidades, se encuentran especialmente las cooperativas de vivienda, cuya participación en las actuaciones de promoción, construcción, conservación, rehabilitación y renovación del parque de viviendas y en tareas de administración y gestión de las viviendas, debe potenciarse y convertirse en una de las finalidades de la Ley de la Vivienda, según se refleja en el artículo 2, letra j.



1.3. Condiciones reguladoras de los derechos de superficie

En estas bases se recogen las condiciones reguladoras aplicables a los derechos de superficie resultantes de la presente licitación, los cuales tienen, en todo caso, naturaleza jurídica privada.

De acuerdo con estas bases, se establece un régimen jurídico común a todos los derechos de superficie resultantes de la presente licitación, a los que se les aplican también las previsiones y especificidades incluidas en el **anexo I**, en función del lote y del solar afectado. Cada solar configura un lote, y la regulación aplicable a cada lote resulta de la aplicación conjunta de las condiciones reguladoras de los derechos de superficie previstas en estas bases y de las especificidades recogidas en el **anexo I** para cada lote.

1.4. Normativa aplicable

El presente concurso y los derechos de superficie que se deriven se regirán 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 781/1986, 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 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.
- 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 2014/23/UE y 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, 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 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.

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, y de acuerdo con los artículos 17.8 y 51.2.c) de la LDV.



**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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

3. LICITADORAS, DOCUMENTACIÓN Y OFERTAS

3.1. Licitadoras

Podrán presentar proposiciones las cooperativas de viviendas, ya constituidas, descritas en el artículo 122 de la Ley 12/2015, de Cooperativas, que son las que tienen el objeto de procurar a precio asequible viviendas, servicios o edificaciones complementarias a sus socios, organizando su uso con respecto a los elementos comunes, y regular su administración, conservación y mejora. Los estatutos deberán prever que las viviendas se cederán a los socios cooperativistas mediante la firma de contratos de venta de la propiedad superficiaria.

Las cooperativas de viviendas también tendrán la consideración de promotores sociales de viviendas a los efectos previstos en el artículo 51 de la LDV.

También podrán presentar proposiciones otras entidades privadas sin ánimo de lucro, siendo personas jurídicas ya constituidas, dedicadas a la promoción de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas con protección oficial. Los estatutos tendrán que prever la posibilidad de cesión de las viviendas a sus destinatarios mediante la firma de contratos de venta de la propiedad superficiaria.

Las licitadoras deberán tener, en este sentido, la consideración de promotores sociales de viviendas a los efectos previstos en el artículo 51 de la LDV.

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 constitución de derechos de superficie para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de venta del derecho de superficie (Exp. n.º. 069/19, Lote), presentada por (nombre entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto)”**. 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.

- DNI del representante y NIF de la entidad** que suscriba la proposición.
- Escritura pública de constitución o modificación de la entidad licitadora**, debidamente inscrita en el correspondiente registro cuando la mencionada inscripción le 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 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 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**, deberá aportarse toda la documentación que especifica el artículo 68 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen en el ordenamiento jurídico español las directivas 2014/23/UE y 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, 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, letra f) correspondiente al objeto de la presente licitación, los licitadores podrán licitar a un máximo de dos de los tres solares que aparecen en el **anexo I**.

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



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

- 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, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación y a los pliegos de bases o, en su defecto, a lo establecido reglamentariamente.

- 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 de algunos de los siguientes documentos:
 - Las licitadoras deberán acreditar que, durante los últimos diez años, han adquirido una experiencia (desarrollando proyectos de características iguales) contrastada en la construcción, promoción o gestión de edificios y viviendas sujetos a algún régimen de protección oficial con un valor de construcción similar a los que conforman el objeto de la presente licitación, en particular, en la promoción de viviendas con protección social destinadas a los beneficiarios con ingresos más bajos, la gestión y la explotación de este tipo de viviendas en casos de constitución de derecho de superficie o de concesión administrativa.
 - 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 cooperativas 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 constitución de derechos de superficie para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de venta del derecho de superficie (Exp. n.º 069/19, Lote), presentada por la entidad (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.

En el caso de que una licitadora presente proposiciones para más de un lote, en el sobre B2 deberá incluir un sobre para cada lote con indicación del lote al que hace referencia el sobre.

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 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 constitución de derechos de superficie para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de venta del derecho de superficie (Exp. .n. 069/19, Lote), 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.



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

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.

En el caso de que un licitador presente proposiciones para más de un lote, en el sobre B2 deberá incluir un sobre para cada lote con indicación del lote al que hace referencia el sobre.

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, o..., 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 constitución de derechos de superficie para la promoción, construcción y gestión de viviendas de protección oficial en régimen de venta del derecho de superficie (Exp. n.º 069/19, Lote)
(nombre entidad, dirección, teléfono, correo electrónico y persona de contacto)”.

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 cada uno de los solares licitados. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta de agrupación temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figura 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 podrá presentar proposiciones a dos de los tres lotes previstos.

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 en el Departamento de Contratación del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (c. Doctor Aiguader, 26-36, Barcelona).

Las proposiciones también podrán ser enviadas por correo ordinario. En este caso, las personas licitadoras deberán justificar la fecha de imposición del envío a 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 que lo sustituya en el cargo.

Vocales:

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. Ivan 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	



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

	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.

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 del espacio 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.

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)

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 de metros cuadrados útiles de vivienda de cesión.

La puntuación del resto de ofertas económicas será proporcional, con el bien entendido que la proposición económicamente más ventajosa para el IMHAB obtendrá 35 puntos y el ofrecimiento de las condiciones económicas mínimas previstas (tipo de licitación) para cada lote se corresponde con una puntuación de 0 puntos.

Si solo hubiera un licitador, aunque se mantenga en el tipo de licitación, será la proposición económicamente más ventajosa y, por lo tanto, obtendrá la máxima puntuación.

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



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

Puntos = $\frac{(\text{m}^2 \text{ útiles vivienda ofertados} - \text{m}^2 \text{ útiles vivienda mínimos licitación})}{(\text{m}^2 \text{ útiles vivienda mejor oferta} - \text{m}^2 \text{ útiles vivienda mínimos licitación})} \times 35$

$$\text{Puntos} = \frac{\text{m}^2 \text{ útiles vivienda ofertados} - \text{m}^2 \text{ útiles vivienda mínimos licitación}}{\text{m}^2 \text{ útiles vivienda mejor oferta} - \text{m}^2 \text{ útiles vivienda mínimos licitación}} \times 35$$

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) Se atribuirá la máxima puntuación (15 puntos) a la proposición admitida que ofrezca una mayor rebaja sobre el precio de transmisión de las viviendas, tanto de régimen concertado como de régimen general, que se fije en este pliego para cada uno de los lotes.

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

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

Puntos = $\frac{((\text{m}^2 \text{ útiles vivienda RG} \times 1.552,38) + (\text{m}^2 \text{ útiles vivienda PC} \times 1.950,00)) - ((\text{m}^2 \text{ útiles vivienda RG} \times \text{precio ofertado RG}) + (\text{m}^2 \text{ útiles vivienda PC} \times \text{precio ofertado PC}))}{((\text{m}^2 \text{ útiles vivienda RG} \times 1.552,38) + (\text{m}^2 \text{ útiles vivienda PC} \times 1.950,00 \text{ m}^2)) - ((\text{m}^2 \text{ útiles vivienda RG} \times \text{precio ofertado RG mejor oferta}) + (\text{m}^2 \text{ útiles vivienda PC} \times \text{precio ofertado PC mejor oferta}))} \times 15$

$$\text{Puntos} = \frac{((\text{m}^2 \text{ útiles vivienda RG} \times 1.552,38) + (\text{m}^2 \text{ útiles vivienda PC} \times 1.950,00)) - ((\text{m}^2 \text{ útiles vivienda RG} \times \text{precio ofertado RG}) + (\text{m}^2 \text{ útiles vivienda PC} \times \text{precio ofertado PC}))}{15} \times$$

$$((\text{m}^2 \text{ útiles viv. RG} \times 1.552,38) + (\text{m}^2 \text{ útiles viv. PC} \times 1.950,00 \text{ m}^2)) - ((\text{m}^2 \text{ útiles viv. RG} \times \text{precio ofertado RG mejor oferta}) + (\text{m}^2 \text{ útiles viv. PC} \times \text{precio ofertado PC mejor oferta}))$$

2.b) La ponderación de la puntuación del mejor confort acústico

- Incremento de 2 dBA del aislamiento acústico en ruido exterior **hasta 2,5 puntos**
- Incremento de 3 dBA del aislamiento acústico en ruido aéreo en los elementos verticales y horizontales de separación entre viviendas y viviendas y otros usos. **hasta 2,5 puntos**

- Incremento de 5 dBA del aislamiento acústico en ruido de impacto en elementos horizontales entre viviendas y viviendas y otros usos.
hasta 2,5 puntos

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..... **hasta 3,5 puntos**
- Calificación energética B para el indicador de demanda de calefacción **hasta 2 puntos**
- Calificación energética B para el indicador de demanda de refrigeración..... **hasta 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 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 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 tres (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 y valoración de los sobres B1, y dispondrá de un mes para la redacción del pertinente informe de valoración.

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.



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

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) 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.

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 de vivienda por construir en el solar.
2. Realizar, previa obtención de los permisos correspondientes, cualquier acción informativa que tenga por objeto el proyecto de vivienda.

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 las superficiarias.

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 superficiaria adjudique, en venta del derecho de superficie, las viviendas entre sus adjudicatarios, que los destinarán, única y exclusivamente, a vivienda habitual y permanente, y en ningún caso se podrán destinar a segunda residencia o a otro uso.

6. CONDICIONES GENERALES DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE

6.1. Objeto y finalidad

El objeto de los contratos resultantes de la licitación es la constitución por parte del IMHAB de un derecho de superficie a favor de las entidades que resulten adjudicatarias del concurso (en adelante, las Superficiarias), para la construcción de una promoción de viviendas destinada a viviendas de protección oficial sobre cada uno de los solares identificados en el **apartado A** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**.

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.



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

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 LDV, 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 sin ánimo de lucro en un ejercicio de colaboración público-privada, en los términos de la mencionada LDV, 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** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**.

Desde el momento de presentar sus proposiciones, las licitadoras y, dado el caso, las Superficiarias aceptan las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y urbanísticas actuales de los solares para la construcción de las viviendas descritas anteriormente.

Los solares descritos en los lotes se encuentran, en todo caso, libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

6.3. Condiciones generales del derecho de superficie

6.3.1. Objeto

El IMHAB constituirá a favor de las Superficiaria un derecho de superficie sobre cada una de las fincas-solares descritas en el **apartado A** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**, para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de venta del derecho de superficie.

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** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**, a contar desde el día siguiente al 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 las Superficiaryas de destinar la promoción edificada en el solar de la finca a atender las necesidades de vivienda de protección oficial en régimen de venta del derecho de superficie, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable y en las presentes bases.

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, las Superficiaryas asumirán las obligaciones económicas que se establecen en el **apartado D** de los diferentes lotes en los que se divide 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.

Las Superficiaryas deberán realizar las obras del edificio, previa obtención de la preceptiva licencia municipal, y las ejecutarán bajo la supervisión de los Servicios Técnicos del IMHAB, de acuerdo con el calendario definido en el **apartado E** de los diferentes Lotes en los que se divide el **anexo I**.

El plazo de solicitud de licencia para la realización de las obras se fija en el **apartado E** de los diferentes lotes en los que se divide 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 del IMHAB, 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.

Las Superficiaryas, en ejercicio del derecho de superficie constituido, se obligan a la construcción de las viviendas protegidas definidas en el **apartado B** de los diferentes lotes en los que se divide 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, las Superficiaryas dispondrán del plazo establecido en el **apartado E** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**. En caso de incumplirse este plazo, se producirá la extinción del derecho de superficie y el IMHAB recuperará el pleno dominio y la posesión 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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

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, las Superficiaryas asumirán 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, incluidas las 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.

Las Superficiaryas asumirán igualmente los gastos de los servicios comunitarios que les correspondan, así como los tributos que, en su caso, graven 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 a las Superficiaryas.

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

6.3.7. Gastos y tributos

Las partes asumirán 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 LAS SUPERFICIARIAS

Serán obligaciones y derechos de las Superficiaryas, sin perjuicio del resto de obligaciones y derechos que resultan de estas bases y de la normativa de aplicación, las 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 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 las Superficiaryas 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 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 las Superficiaryas en los solares objeto del derecho de superficie.
- f) Cumplir con las obligaciones económicas establecidas en el **apartado D** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**, con la expresa asunción de los impuestos y tributos que se generen.
- 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, 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** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**, asumiendo todos los gastos e impuestos que 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** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven.
- m) De acuerdo con las presentes bases, destinar las viviendas para uso de domicilio habitual y permanente de sus socios cooperativistas.
- n) La construcción de la edificación, la adquisición de bienes, el montaje de instalaciones y posterior uso y disfrute del edificio de viviendas será para las Superficiarias.

Las Superficiarias se harán cargo de la conservación y mantenimiento del edificio, asumirán todos los gastos que su funcionamiento los 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) Las Superficiarias serán responsable de los daños que, en su caso, pueda ocasionar al IMHAB, el 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 las Superficiarias no se quedarán en relación de dependencia, a efectos penales.

A estos efectos, las Superficiarias habrán 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 las Superficiarias concierten 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 las Superficiarias formalicen con terceros deberá figurar expresamente que estos no adquieren derechos de ningún tipo frente del 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) Las Superficiaryas facilitarán 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

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

- a) Poner la finca a disposición de las Superficiaryas, 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 las Superficiaryas 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** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**.
- d) Autorizar expresamente a las Superficiaryas 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, puedan constituir una hipoteca, una ampliación de la misma o segunda hipoteca por un importe máximo conjunto de todas las hipotecas que no supere el precio máximo de venta (por metro cuadrado útil) del derecho de superficie de las viviendas ofertado por el superficiario, 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 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 modo tal 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 a acoger una promoción de viviendas protegidas, el IMHAB podrá solicitar para las Superficiarias 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 (en adelante, TRLUC), 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 (segundas y ulteriores) transmisiones onerosas a terceros de la propiedad superficiaria correspondiente a las viviendas construidas por las Superficiarias 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

Las Superficiarias, en ejercicio del derecho de superficie constituido, se obligan a la construcción y gestión de las viviendas protegidas definidas en el **apartado B** de los diferentes lotes en los que se divide 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 venta de la propiedad superficiaria de las entidades resultantes a terceros, de acuerdo con lo previsto en el **apartado B** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**.

Las Superficiarias deberán 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 correspondiente proyecto autorizado, las obligaciones relativas al uso, conservación y rehabilitación y las reglas de la buena praxis, en los siguientes plazos, siempre que las Superficiarias cuenten con la previa y efectiva disponibilidad jurídica y material de la finca y de acuerdo con el calendario previsto en el **apartado E** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**.

Durante todo el periodo comprendido entre el inicio y la finalización de las obras, la Superficiaria 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 Superficiaria 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 celebren aquella con las segundas; y seguirán, por lo tanto, relacionándose exclusivamente con la Superficiaria a todos los efectos.

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

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

La Superficiaria 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. Las Superficiarías tienen 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 él 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 Superficiaria 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 Superficiaria es una actuación que se enmarca en el Plan de vivienda 2016-2025, el Ayuntamiento de Barcelona y las Superficiarías 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 Superficiaria 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.



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

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

- Las funciones de control y auditoría de la ejecución de las obras.
- Requerir a la Superficiaria, 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 Superficiaria, 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.

La Superficiaria, en caso de que esta sea una cooperativa, adjudicará, en venta del derecho de superficie, las viviendas entre sus cooperativistas, que las destinarán, única y exclusivamente, a vivienda habitual y permanente, y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otro uso.

No obstante, la Superficiaria avisará a la Administración con una antelación mínima de tres (3) meses del procedimiento de adjudicación, con la finalidad de que se pueda anunciar y garantizar la posibilidad de que puedan acceder e inscribirse otras personas, más allá de los cooperativistas actuales, si resulta de su interés.

El sorteo para la adjudicación deberá realizarse ante notario.

El proceso de la primera adjudicación de las viviendas, para el caso de que la Superficiaria sea una entidad sin ánimo de lucro diferente de la cooperativa, lo llevará a cabo el Consorcio de la Vivienda de Barcelona (en adelante, CHB, por sus siglas en catalán).

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, 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.

Los contratos de carácter traslativo que, en relación con las viviendas, concierten las Superficiarías con sus adjudicatarias tendrán carácter privado y en ningún caso serán fuente de obligaciones para el IMHAB o para el Ayuntamiento de Barcelona, y deberá figurar, como cláusula expresa, que las adjudicatarias no adquieren derechos de ningún tipo frente al IMHAB o el Ayuntamiento, excepto aquellos dimanantes de la subrogación de los derechos de las Superficiarías 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.

La relación entre la cooperativa y las otras entidades sin ánimo de lucro y sus adjudicatarios solo afecta a la relación contractual entre estas dos partes y siempre dentro del marco legal previsto por la Ley de Cooperativas y otra normativa de aplicación.

10.2. Condiciones aplicables a la transmisión de la propiedad superficiaria

Las Superficiaryas dividirán y transmitirán la propiedad superficiaria a terceras personas cumpliendo las prescripciones y limitaciones establecidas por la legislación de protección oficial vigente y las prescripciones que se establecen a continuación:

1. El precio máximo de transmisión de la propiedad superficiaria, para el caso de las viviendas de régimen general, no podrá superar los 1.552,00 euros/m², correspondiente al módulo hoy vigente con la aplicación del porcentaje correspondiente al valor de la propiedad superficiaria, y deberá ser el que haya ofertado el superficiario, de acuerdo con lo que se prevé en el anexo I.

Para el caso de las viviendas de régimen concertado, el precio máximo de transmisión no podrá superar los 1.950,00 euros/m² y deberá ser el que haya ofertado el superficiario, de acuerdo con lo que se prevé en el anexo I.

2. La duración máxima del derecho de superficie para el tercer adquirente será la establecida en el **apartado C** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**. La transmisión se formalizará mediante escritura pública, antes de la transmisión de la posesión de la vivienda, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. En todo caso, deberá entregarse al IMHAB copia íntegra de las escrituras de transmisión. Se mantendrá como plazo máximo del derecho de superficie transmitido el que quede para finalizar el derecho de superficie constituido a favor de las Superficiaryas. En la mencionada escritura deberán transcribirse todas las obligaciones que asumen las Superficiaryas en relación con el derecho de superficie.

3. El adquirente del derecho de superficie se obliga a destinar la vivienda como domicilio habitual y permanente y a respetar las siguientes limitaciones y prohibiciones:

a) Las que prevén las normas reguladoras del régimen de protección oficial al que está acogido la vivienda objeto del derecho de superficie, y en su calificación definitiva, para toda la duración de este régimen y durante la propia duración del derecho de superficie.

b) Las expresamente establecidas en el título constitutivo del derecho de superficie, como parte del contenido de este derecho y para toda su duración.

4. En las transmisiones de la propiedad superficiaria, si el adquirente se subroga en las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario obtenido para financiar la construcción de las viviendas, el IMHAB deberá comparecer al otorgamiento de la correspondiente escritura a efectos de garantizar a la entidad financiera que, para el supuesto de incumplimiento, por parte del adquirente subrogado, de cinco cuotas del préstamo hipotecario, el mencionado organismo asume la obligación de hacer frente a las cantidades que se deban a la entidad acreedora.

10.3. Condiciones aplicables a las relaciones del IMHAB con terceros adquirentes de la propiedad superficiaria



Las relaciones del IMHAB y los terceros adquirentes de la propiedad superficiaria se registrarán por las siguientes condiciones:

1. El nuevo superficiario deberá utilizar la finca sin alterar su forma y sustancia, con la obligación de conservar la vivienda y los elementos comunes con la diligencia exigible a fin de que pueda servir para el uso al que se destina de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

El incumplimiento de estos deberes dará lugar a la extinción del derecho de superficie adquirido.

El nuevo superficiario se obligará igualmente a tener asegurada la vivienda contra incendios y otros riesgos que pudieran poner en peligro su valor.

2. El nuevo superficiario, en su condición de nuevo propietario de la vivienda, se integrará en la comunidad de propietarios y, en consecuencia, irán a su cargo exclusivo todos los gastos e impuestos que se deriven de la titularidad de la vivienda y de su participación en los elementos comunes o servicios. Asimismo, irán a su cargo las reparaciones y los gastos de conservación, tanto ordinarios como extraordinarios y los gastos de la comunidad de propietarios, las primas de los seguros, el impuesto de bienes inmuebles y todos aquellos impuestos y tributos estatales, autonómicos y locales, ya graven ahora o en el futuro la titularidad de la vivienda, con independencia de que sea su sujeto pasivo, sin que en ningún caso tenga derecho a ser reintegrada ninguna cantidad al finalizar el derecho de superficie bajo ningún concepto.

3. La transmisión *inter vivos* del derecho de superficie sobre la vivienda requerirá la autorización expresa del IMHAB, en su calidad de propietario del suelo.

Una vez solicitada por el nuevo superficiario esta autorización, y en el caso de tratarse de la transmisión de una nueva transmisión con terceros, el IMHAB, titular del suelo, podrá:

a) Recuperar la propiedad superficiaria. En este caso, el precio se calculará a partir del precio efectivamente aplicado en la primera transmisión.

Este precio aplicado en la primera transmisión se reducirá en proporción a los años que falten hasta la extinción del derecho de superficie, y se actualizarán en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

En este supuesto, se descontarán las cantidades que el IMHAB tuviera que satisfacer en concepto de reparaciones por el mal uso de la vivienda por parte del superficiario.

En cualquier caso, el IMHAB descontará, de las cantidades que deba entregar al nuevo superficiario, el importe del débito correspondiente al préstamo con garantía hipotecaria que grave la propiedad superficiaria.

b) Autorizar la transmisión a terceros del derecho de superficie sobre la vivienda siempre que el nuevo comprador reúna los requisitos necesarios para la adjudicación de una vivienda con protección oficial. El IMHAB, en tanto que propietario del suelo, tendrá que dar esta autorización en caso de que opte por no recuperar la propiedad superficiaria.

En este caso, al tratarse de una segunda transmisión, el precio máximo será el establecido en el apartado a) anterior.

Asimismo, se entenderá dada esta autorización si han transcurrido tres (3) meses sin respuesta por parte del IMHAB o si este, en el mismo periodo, no ha puesto a disposición del superficiario las cantidades mencionadas en el apartado a) anterior.

En los casos de transmisiones forzosas de la propiedad superficiaria, se aplicará el mismo procedimiento establecido en los apartados a) y b) anteriores.

4. En caso de que el IMHAB no optara por recuperar la propiedad superficiaria, la transmisión del derecho de superficie sobre la vivienda protegida, de acuerdo con lo que establece el artículo 87 y siguientes de la LDV, da derecho a la Administración de la Generalitat a ejercer el derecho de opción legal, mientras esté vigente la calificación de la vivienda como protegida.

El superficiario tiene el deber de notificar su decisión de transmitir la vivienda al departamento competente en materia de vivienda en los términos establecidos en el artículo 89 de la LDV.

Si transcurridos dos (2) meses desde la notificación de la voluntad de transmisión de la vivienda, la Administración de la Generalitat no ejerce el derecho de adquisición preferente o no proporciona un adquirente, el superficiario podrá buscar directamente al adquirente, siempre que este esté inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial. Este plazo de dos (2) meses se amplía quince (15) días en las segundas transmisiones de la propiedad de viviendas con protección oficial. La Administración debe comunicar la decisión, en forma de propuesta de resolución, a la persona interesada.

Si la Administración proporciona un adquirente, la transmisión se deberá hacer efectiva antes de dos (2) meses, contados a partir del día siguiente al de la propuesta; en caso contrario, los efectos de la notificación caducan y el superficiario deberá cumplir nuevamente la obligación de notificar para transmitirlo posteriormente.

La Administración de la Generalitat podrá ejercitar el derecho de retracto sobre la transmisión de las viviendas con protección oficial transmitidas infringiendo los principios de publicidad, transparencia, concurrencia pública, promoción de la diversidad y de la mixtura social y lucha contra la exclusión social, recogidos en el artículo 86 la LDV y en los siguientes casos:

- Si, habiéndose hecho las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.
- Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de opción.



**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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

- Si la transmisión se ha hecho en condiciones diferentes de las fijadas por la notificación.

El plazo de ejercicio del derecho de retracto es de treinta (30) días naturales contados desde que la Administración de la Generalitat tiene conocimiento fehaciente de la transmisión y de sus condiciones, y su ejercicio se regirá por lo que establece el artículo 91 de la LDV.

5. En cualquier caso, la transmisión de la propiedad superficiaria comportará la subrogación del nuevo titular en la totalidad de las obligaciones que resultan de las presentes bases, cuyo cumplimiento por parte de los superficiarios podrá ser fiscalizado en todo momento por el IMHAB o el Ayuntamiento.

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

La posibilidad de explotar o no los locales no vinculados a las viviendas en régimen de protección, mediante régimen de alquiler o venta del derecho de superficie, se establecerá en el **apartado B** de los diferentes lotes en los que se divide 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 SOBRE EL DERECHO DE SUPERFICIE

Las Superficiarías, previa autorización expresa por parte del IMHAB, podrán 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, las que, no obstante, tendrán que ser transmitidas al IMHAB libres de cargas.

El impago por las Superficiarías 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 uso 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 las Superficiarias por impago de la hipoteca por parte de esta, habrá que notificar de forma fehaciente a las Superficiarias 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 esta.

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 las Superficiarias 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 condiciones de la hipoteca que las Superficiarias 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, las Superficiarias tendrán 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

12.1. Determinación de las condiciones resolutorias expresamente establecidas

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, con este detalle:

- a) Solicitar la licencia de obras en el plazo previsto en el **apartado E** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**.
- b) Ejecutar las obras y obtener la calificación definitiva de viviendas de protección oficial, régimen general, en el plazo previsto en el **apartado E** de los diferentes lotes en los que se divide el **anexo I**.

12.2. Efectos económicos al incurrir en las condiciones resolutorias



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

El incumplimiento por parte de la Superficiaria de las obligaciones anteriores, determinantes de las condiciones resolutorias expresamente establecidas, 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 este supuesto 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 las Superficiarias, en el plazo de un (1) año a contar desde la resolución del derecho de superficie, un setenta y cinco (75) por ciento de la valoración resultante, con pérdida para las Superficiarias del 25 %.

En cualquier caso, el IMHAB descontará, de las cantidades que deba entregar a la superficiaria, el importe del débito correspondiente al préstamo con garantía hipotecaria que grave la propiedad superficiaria.

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 notorio.

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 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) Fase desde la constitución del derecho de superficie hasta la finalización de las obras y obtención de la calificación de vivienda protegida

a) Si las obras de construcción de las viviendas referidas se interrumpen por un periodo de seis (6) meses sin justa causa.

b) La cesión o la enajenación total o parcial del derecho de superficie, antes de la finalización de las obras de construcción del edificio, sin autorización expresa del IMHAB.

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

d) La declaración de concurso de las Superficiaryas.

e) 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.

Comentado [AP1]: El original pasa de la c) a la g). Lo he modificado para que siga el abecedario. Revisar.

B) Fase posterior a la finalización de obras y obtención de la calificación de vivienda protegida una vez transmitida la propiedad superficiaria a terceras personas

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

b) En general, el incumplimiento grave de las obligaciones que tendrán que asumir las Superficiaryas de acuerdo con estas bases.

c) Que el adquirente o adjudicatario no sea socio cooperativista de la Superficiarya, en caso de que la superficiaria sea una cooperativa.

d) Que el adquirente o adjudicatario no destine la vivienda como domicilio habitual y permanente para él mismo y, en su caso, para su familia.

e) Que el adquirente o adjudicatario destine la vivienda a usos diferentes del de residencia habitual y permanente y, en su caso, para su familia.

f) Que la vivienda objeto del derecho de superficie se mantenga desocupada por un periodo superior a tres (3) meses.

g) Que el adquirente o adjudicatario alquile o subarriende la vivienda objeto de del derecho de superficie a terceras personas.

h) La transmisión *inter vivos* de la vivienda o gravamen sobre el derecho de superficie, sin la autorización expresa del IMHAB.

i) El incumplimiento por parte del comprador del derecho de superficie de los deberes de conservación y rehabilitación que respecto de la vivienda y de los elementos comunes establece la normativa vigente. En este caso, las Superficiaryas se obligan 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.



13.2. Procedimiento para la resolución del derecho de superficie respecto de los terceros adquirentes de la propiedad superficiaria

Resuelto el derecho de superficie por cualquiera de las causas que se indican más arriba, deberá notificarse de forma fehaciente a los adquirentes de la propiedad superficiaria este propósito o el hecho de la extinción por incumplimiento de la obligación de pago del préstamo, mediante acta notarial en la que:

- a) Quede incorporada la certificación acreditativa de este incumplimiento o, en su caso, declarada la voluntad del IMHAB de dar por resuelta la constitución de derecho de superficie.
- b) Se deposite, ante el notario autorizando, a favor del adquirente, las cantidades que, en su caso, el IMHAB tuviera que devolver, **descontando, en su caso, el importe del débito correspondiente al préstamo con garantía hipotecaria que grave la propiedad superficiaria.**

Notificada el acta, el adquirente dispondrá de un plazo de treinta (30) días para dejar la finca libre, vacua y expedita a disposición del IMHAB, 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 del IMHAB.

En este caso, el precio se calculará a partir del precio efectivamente aplicado en la primera transmisión.

Este precio aplicado en la primera transmisión se reducirá en proporción a los años que falten hasta la extinción del derecho de superficie, y se actualizarán en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

En este supuesto, se descontarán las cantidades que el IMHAB tuviera que satisfacer en concepto de reparaciones por el mal uso de la vivienda por parte del superficiario.

En cualquier caso, el IMHAB descontará, de las cantidades que deba entregar al nuevo superficiario, el importe del débito correspondiente al préstamo con garantía hipotecaria que grave la propiedad superficiaria.

Todo ello, sin perjuicio de la incoación, en su caso, del correspondiente expediente sancionador.

14. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

14.1. 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, comunicada al IMHAB con una anticipación mínima de un (1) año.
- 4) Por mutuo acuerdo entre el IMHAB y las Superficiarias.
- 5) La resolución acordada por el IMHAB por una causa de interés público sobrevenida, previa notificación oportuna a las Superficiarias 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 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 subroga el adquirente de la propiedad superficiaria.

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 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 hasta un 20 % 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.

En cualquier caso, el IMHAB descontará, de las cantidades que deba entregar a la superficiaria, el importe del débito correspondiente al préstamo con garantía hipotecaria que grave la propiedad superficiaria.



14. EFECTOS GENERALES DE LA EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Comentado [AP2]: El número 14 está repetido. Revisar

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

Comentado [AP3]: El punto 14.1. está repetido. Revisar

Cuando se extinga o resuelva por cualquier causa el derecho de superficie, el IMHAB hará suya 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 las Superficiarias 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 las Superficiarias finalicen 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 aquellas, teniendo que continuar las obras hasta su finalización, subrogándose, además, en las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario que, en su caso, las Superficiarias hayan 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 las Superficiarias 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 las Superficiarias 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.

En cualquiera de los casos, el IMHAB descontará, de las cantidades que deba entregar a la superficiaria, el importe del débito correspondiente al préstamo con garantía hipotecaria que grave la propiedad superficiaria.

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 las Superficiaryas no entrega voluntariamente al IMHAB la posesión del edificio construido en cumplimiento de la finalidad del derecho de superficie, el IMHAB podrá recuperarlos 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 las Superficiaryas.

15. PENALIZACIONES

En los supuestos de incumplimiento de las obligaciones asumidas por las Superficiaryas 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** de los diferentes lotes en los que se divide 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.

16. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

El cumplimiento de las obligaciones de las Superficiaryas será evaluado por una comisión de seguimiento y control formada, para cada lote, por dos representantes del IMHAB y dos representantes de la superficiaria adjudicataria del lote. En caso de que una Superficiarya haya resultado adjudicataria de más de un lote, las comisiones de seguimiento y control de los lotes adjudicados podrán agruparse en una.

Corresponde a las comisiones de seguimiento y control las siguientes funciones:

- a) Velar por el cumplimiento de los compromisos, técnicos y económicos, asumidos por las Superficiaryas de cada lote y que han sido evaluados al mismo tiempo de adjudicar los derechos de superficie.
- b) Velar por el cumplimiento de las obligaciones de las Superficiaryas.
- c) Recoger y contrastar información sobre la actividad de las Superficiaryas.



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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

d) Recoger y contrastar información sobre el estado, gestión y situación de los edificios, viviendas y locales construidos por las Superficiarias, incluyendo todos los negocios jurídicos con terceros, que tengan por objeto las viviendas y locales construidos por las Superficiarias.

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.

Las comisiones de seguimiento y control ejercerán 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.

Las comisiones de seguimiento y control estarán presididas por un representante del IMHAB, que tendrá voto dirimente.

Las comisiones de seguimiento y control trabajarán de forma continuada durante toda la vigencia de los derechos de superficie y podrán reunirse cada vez que la convoque uno de sus miembros, reuniéndose obligatoriamente al menos una vez al año.

Barcelona, 9 de mayo de 2019

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

Aprobado por Decreto del presidente 86/2019, de 9 de mayo de 2019

ANEXO I

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL LOTE 1

A. Descripción de la finca

Ubicación del solar:

Av. del Estatut de Catalunya, 15-17

Calificación urbanística:

18HPO (zona sujeta a ordenación volumétrica específica. Vivienda protegida)

Superficie del solar:

2.483,35 m²

Edificabilidad del solar:

12.265 m² de edificabilidad

Régimen general: 7.278 m²

Régimen concertado: 3.638 m²

Terciario: 1.350 m²

Referencia catastral:

9370829DF2897A0000WW

Descripción registral (sic):

Está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Barcelona, aunque proviene de la finca resultante 3.2 del proyecto de reparcelación, inscrita en el volumen 2007, libro 2007 de Horta, folio 197 finca 65149-N.

Título de dominio:

La finca está adjudicada al Ayuntamiento de Barcelona en tanto que finca de resultado UP1 de la Operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del PAU del PMU de la Zona de actuación LCR-La Clota Reordenación.

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 y régimen concertado
136

Cesión en permuta:
1. Mínimo de 612,69 m² útiles de vivienda de protección oficial de régimen general
2. 1.350 m² construidos de local comercial
Precios máximos:
1. Precio máximo de la venta del derecho de superficie sobre las viviendas de protección oficial de régimen concertado
1.950,00 euros/m² útil
2. Precio máximo de la venta del derecho de superficie sobre las viviendas de protección oficial de régimen general
1.552,00 euros/m² útil

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 del otorgamiento de la pertinente escritura pública de constitución del derecho de superficie, que se podrá prorrogar hasta un máximo de quince (15) años más por un total máximo del derecho de superficie de noventa (90) años.

D. Condiciones económicas del derecho de superficie

Como contraprestación en la constitución del derecho de superficie y en expresión de su onerosidad, se establece la entrega al IMHAB, de un mínimo de **612,69 m² útiles de vivienda de régimen general**, perfectamente acabados, y de un **local de 1.349 m² construidos**, que serán objeto de construcción en el futuro edificio que construir por la Superficialia, de acuerdo también con lo previsto en el cuadro del apartado B de este anexo.

Las viviendas y locales serán entregados al IMHAB libres de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y ocupantes. La Superficialia entregará al IMHAB la documentación a que hace referencia la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.

La mejora sobre este número de viviendas se configura como un primer criterio económico de adjudicación que se valorará en la licitación de este lote, de acuerdo con la cláusula 4.5 de este pliego.

Las viviendas que se califiquen como régimen concertado no se podrán vender a un precio superior a los **1.950,00 euros/m² útil**, y los que se califiquen como régimen general no se podrán vender a un precio superior a los **1.552 euros/m² útil**.

La rebaja sobre estos importes 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 fije 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 Superficiarias que no traigan aparejada la extinción automática del derecho de superficie:

La entrega suplementaria al IMHAB de hasta **tres (3) viviendas** con un máximo de 240 m² útiles.



**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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.cat

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL LOTE 2

A. Descripción de la finca

Ubicación del solar:

C. Constitució, n.º 49

Calificación urbanística:

18 HS

Superficie del solar:

664,51 m²

Edificabilidad del solar:

3.850,00 m² de edificabilidad, todo en régimen general de vivienda de protección oficial

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 1F07c 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, aprobada definitivamente el 29 de mayo de 2018.

Identificada también como Unidad de Proyecto 5c, Can Batlló.

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
48
Cesión en permuta: 1. Mínimo de 258,31 m² útiles de vivienda de protección oficial de régimen general 2. No hay permuta en metros cuadrados destinados a local comercial
Precios máximos Precio máximo de la venta del derecho de superficie sobre las viviendas de protección oficial de régimen general 1.552 euros/m² útil

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 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

Como contraprestación a la constitución del derecho de superficie y en expresión de su onerosidad, se establece la entrega al IMHAB, de un mínimo de **258,31 m² útiles** de vivienda, perfectamente acabados, que serán objeto de construcción en el futuro edificio que construir por la Superficialia, de acuerdo también con lo previsto en el cuadro del apartado B de este anexo.

Las viviendas serán entregadas al IMHAB libres de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y ocupantes. La Superficialia entregará al IMHAB la documentación a que hace referencia la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.

La mejora sobre este número se configura como un primer criterio económico de adjudicación que se valorará en la licitación de este lote, de acuerdo con la cláusula 4.5 de este pliego.

Las viviendas que se califiquen como régimen general, que serán por razones urbanísticas todas las de la promoción, **no se podrán vender a un precio superior a los 1.552 euros/m² útil.**

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 fije la licencia
Plazo para la obtención de la calificación 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 Superficiaryas que no traigan aparejada la extinción automática del derecho de superficie:

La entrega suplementaria al IMHAB de una vivienda con un máximo de 80 m² útiles.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL LOTE 3

A. Descripción de la finca

Ubicación del solar:

P.º Torras i Bages, 126-128

Calificación urbanística:

18

Superficie del solar:

1.274,88 m²

Edificabilidad del solar:

7.272 m²

Régimen general: 3.200 m²

Régimen concertado: 3.193 m²

Comercial: 879 m²

Referencia catastral:

Tiene la referencia catastral 2585931DF3828F

Descripción registral (sic):

Registro de la Propiedad n.º 2, Finca Registral 24.269

Título de dominio:

Pertenece en el Ayuntamiento de Barcelona en pleno dominio de la totalidad de la finca a título la Finca Resultante 4A 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, sometidas todas a vivienda de protección oficial de régimen general y régimen concertado

80



Cesión en permuta: 1. Mínimo de 1.236,36 m² útiles de vivienda de protección oficial en régimen general 2. No hay permuta en metros cuadrados destinados a local comercial
Precios máximos Precio máximo de la venta del derecho de superficie sobre las viviendas de régimen concertado 1.950,00 euros/m² útil Precio máximo de la venta del derecho de superficie sobre las viviendas de régimen general 1.552,00 euros/m² útil
El local que construir deberá ser objeto de alquiler o transmisión del derecho de superficie

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 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

Como contraprestación a la constitución del derecho de superficie y en expresión de su onerosidad, se establece la entrega al IMHAB, de un mínimo de **1.236,36 m² útiles de vivienda**, perfectamente acabados, que serán objeto de construcción en el futuro edificio que construir por la Superficialia, de acuerdo también con lo previsto en el cuadro del apartado B de este anexo.

Las viviendas serán entregadas al IMHAB libres de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y ocupantes. La Superficialia entregará al IMHAB la documentación a que hace referencia la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.

La mejora sobre este número se configura como un primer criterio económico de adjudicación que se valorará en la licitación de este lote, de acuerdo con la cláusula 4.5 de este pliego.

Las viviendas que se califiquen como régimen concertado no se podrán vender a un precio superior a los **1.950,00 euros/m² útil**, y los que se califiquen como régimen general no se podrán vender a un precio superior a los **1.552 euros/m² útil**.

La rebaja sobre estos importes 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 fije la licencia
Plazo para la obtención de la calificación 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 Superficiaryas que no traigan aparejada la extinción automática del derecho de superficie:

La entrega suplementaria al IMHAB de **dos viviendas** con un máximo de 160 m².



**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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.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) 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, 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 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 069/19) y a lo siguiente:

Entregar al IMHAB el siguiente número de metros cuadrados útiles de vivienda de régimen general:

Fijar el siguiente precio de transmisión de las viviendas de régimen general:

Fijar el siguiente precio de transmisión de las viviendas de régimen concertado:

(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
pmhb@pmhb.cat
www.pmhb.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 en ruido exterior		2,50	
Incremento de 3 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 5 dBA del aislamiento acústico en ruido de impacto en elementos horizontales entre viviendas y viviendas y otros		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.)