



**Ajuntament  
de Barcelona**

**Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona**  
*Departament de Contractació*

Dr. Aiguader, 26-36  
08003 Barcelona  
Telèfon 932918500  
[pmhb@pmhb.cat](mailto:pmhb@pmhb.cat)  
[www.pmhb.cat](http://www.pmhb.cat)

## **BASES**

**CONCURS PÚBLIC PER A LA TRANSMISSIÓ ONEROSA I CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE ELS BÉNS PATRIMONIALS DESCRITS PER A DESTINAR-LOS A LA PROMOCIÓ CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES PER PART DE LES COOPERATIVES D'HABITATGE EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS (COHABITATGE).**



## **1. OBJECTE, RÈGIM JURÍDIC I CONDICIONS CONTRACTUALS**

### **1.1. Objecte del concurs públic**

Constitueix l'objecte d'aquest concurs públic la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície a 75 anys sobre els béns patrimonials relacionats a l'Annex I per a destinar-los a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per part de les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús o qualsevol altre règim de cessió de la possessió i ús (cohabitatge).

Els béns patrimonials que són objecte de transmissió, la seva descripció i qualificació es troben a l'Annex I d'aquestes bases.

L'objecte d'aquest concurs públic, comprèn les prestacions principals següents:

- a. La transmissió d'un dret de superfície a favor de l'adjudicatària per un període de 75 anys.
- b. La promoció per part de l'adjudicatària, d'acord amb l'avantprojecte aprovat, d'un edifici d'habitatge sobre els béns patrimonials relacionat a l'Annex I.
- c. La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges durant la vigència del dret de superfície transmès, d'acord amb aquests Plecs.
- d. La cooperativa d'habitatges, en qualitat de titular del dret de superfície transmès, cedirà els habitatges als socis i sòcies en règim d'ús, és a dir amb cessió de la possessió i dret d'utilització de l'habitatge, d'acord amb l'article 562-6 del Codi Civil de Catalunya, per a ús habitual i permanent o per qualsevol altre títol de cessió de la possessió i l'ús.
- e. La reversió de l'edifici al titular del sòl quan finalitzi la vigència del contracte.
- f. Als efectes de diversificar el número de cooperatives d'habitatge que participen en la licitació, augmentant l'eficàcia d'aquesta licitació i afavorint la participació i el desenvolupament del major número de propostes presentades per cada cooperativa, aquestes podran licitar exclusivament a un màxim de tres solars, dels set solars que apareixen en l'Annex I.

### **1.2 Naturalesa del contracte**

Es tracta d'una transmissió a favor d'un tercer d'un dret de superfície, que quedarà constituït mitjançant escriptura pública i amb la corresponent inscripció en el Registre de la Propietat.

En aquest sentit, s'hi recolliran les condicions reguladores de la constitució del dret de superfície a favor de la cooperativa, fent constar, entre d'altres, les següents qüestions: termini, cànon, conservació i manteniment de l'immoble, obligacions i drets de la superficiària i de la titular del sòl, règim d'execució de les obres, destí dels habitatges, conservació i manteniment de l'immoble, condicions resolutòries, i extinció i reversió del dret de superfície.

El contracte serà el títol de transmissió del dret de superfície descrit a la clàusula primera i tindrà naturalesa privada.

La jurisdicció civil de la ciutat de Barcelona serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts respecte els efectes i extinció del contracte. No obstant es consideraran actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la seva preparació i adjudicació i, en conseqüència, podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu d'acord amb la seva normativa reguladora.

### **1.3. Procediment d'adjudicació**

La transmissió dels béns amb caràcter onerosos per a la constitució del dret de superfície s'ha d'efectuar, amb caràcter general, mitjançant concurs públic.

L'alienació onerosa per preu inferior, està prevista en el cas del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH), en favor d'altres administracions o entitats públiques, o, així com entitats privades sens ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari.

Aquesta transmissió resta condicionada resolutoriament a un termini i a una destinació, revertint el bé a l'administració transmissora cas de produir-se la condició resolutòria.

El document translatiu del domini ha de fixar la destinació final del bé i el termini per fer-la efectiva, i l'adquirent s'ha d'obligar en els mateixos termes, així com a no transmetre el bé per actes inter vivos mentre no es destini a aquesta finalitat o l'administració no l'autoritzi, el que es garantirà mitjançant condició resolutòria. Les anteriors condicions s'han de fer constar en el registre de la propietat.

### **1.4. Normativa aplicable**

La present concurs es regirà:

- Per aquestes bases.
- Pel Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril que aprova el text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.
- Pel Reial Decret Legislatiu 781/86, de 18 d'abril, pel que s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
- Per la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, modificada per la Llei 11/99, de 21 d'abril.
- Per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Decret 336/1988, pel quals s'aprova el reglament de patrimoni.



- Pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Pel Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Pel Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic. (TRLCSP)
- Pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Per la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives.
- Per les restants normes de Dret Administratiu, amb caràcter supletori.
- En defecte d'aquest últim, per les normes del Dret Privat.

### **1.5. Termini de vigència del dret de superfície**

El termini de la vigència del dret de superfície transmès serà de 75 anys. Tot i així, el titular del sòl, en el moment de venciment de la durada del dret, podrà prorrogar-lo per 15 anys més sense més cost pel superficiari, que el derivat de les despeses de formalització en escriptura de la pròrroga, sempre i quan l'habitatge i els seus elements comuns es trobin en un correcte estat de conservació i manteniment.

### **1.6. Condicions específiques de l'edifici d'habitatges**

No es preveuen altres condicions específiques, sense perjudici, de les previstes pel planejament aprovat i la legislació urbanística vigent. Així mateix l'edifici haurà de gaudir de certificació energètica B com a mínim; així com disposar d'un pla col·laboratiu en certs o tots els elements d'ús compartit.

Per executar les esmentades obres, la cooperativa, en qualitat de titular del dret de superfície transmès i constituït, haurà de tramitar al seu càrrec totes les autoritzacions, legalitzacions i llicències que siguin exigibles i satisfer els tributs que corresponguin.

L'edifici haurà de disposar de la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO), règim general de lloguer, d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl.

## **2. PROPOSTA**

### **2.1. La rendibilitat social dels béns.**

D'acord amb l'article 7.1 de la LPAP són béns i drets de domini privat o patrimonials els que, essent de titularitat de les Administracions Públiques, no tinguin el caràcter de demanials. La gestió i administració d'aquest béns, estableix l'article 8, s'ajustarà als principis següents:

- a) Eficiència i economia en la gestió.
- b) Eficàcia i rendibilitat en la seva explotació.

- c) Publicitat, concurrència i objectivitat en adquisició, alienació i explotació.
- d) Identificació i control a través d'inventaris o registres adequats.
- e) Col·laboració i coordinació entre Administracions per optimitzar ús i rendiment.

A més, en el cas de Catalunya, l'article 72.3 del Reglament de Patrimoni dels ens locals assenyala que prima la rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica, com ara: la prestació de serveis socials; la promoció i la reinserció socials; les activitats culturals i esportives, de promoció urbanística, foment del turisme, ocupació dels temps lliure o altres anàlogues.

Aquest béns, integrats dins el patrimoni públic del sòl i habitatge, es poden alienar per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatges de caràcter social, d'acord amb el que disposa l'article 167.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

## **2.2. Proposta arquitectònica, social, econòmica i mediambiental de l'edifici d'habitatges**

Les cooperatives interessades a participar en la transmissió del dret de superfície hauran de presentar:

- Una memòria on s'expliqui la solució proposada del projecte. Incorporarà els aspectes arquitectònics, socials, econòmics, mediambientals, de mobilitat, de creació d'espais comuns, previsió d'hort o jardí o altres amb justificació de la rendibilitat social de la proposta.
- Un esquema de la solució arquitectònica proposada.

## **2.3. Criteris d'inversió**

La inversió haurà d'incloure la promoció i construcció dels habitatges que hauran de disposar de certificació energètica de nivell B.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció del projecte bàsic, dels projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

## **3. TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DE L'EDIFICI D'HABITATGES**

La persona titular del dret de superfície disposarà de sis mesos, des de constitució del dret de superfície al seu favor per a sol·licitar la llicència d'obres. Posteriorment, el termini per a l'inici i acabament de les obres serà el que fixi la pròpia llicència.

En qualsevol cas, el termini per a l'acabament de les obres i l'obtenció de la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) es fixa en un màxim de 6 anys des de la constitució del dret de superfície a favor de la superficiària. Aquest termini de 6 anys es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del bé.



Si la persona adquirent (superficiària) incompleix el termini de 6 anys fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta (habitatge de protecció oficial), l'administració o entitats transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió, d'acord amb el que disposa l'article 271 del TRLUC.

#### **4. RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS PER A ÚS DE DOMICILI HABITUAL I PERMANENT**

La cooperativa d'habitatges serà la titular del dret de superfície constituït i cedirà als cooperativistes l'ús de l'habitatge per a ús de domicili habitual i permanent.

La cessió d'ús als socis serà així mateix per un termini màxim de setanta cinc anys, comptadors des de l'atorgament de l'escriptura de constitució del dret de superfície, es podrà atorgar també mitjançant escriptura pública o en document privat, abans de la transmissió de la possessió de l'habitatge al soci i es podrà inscriure en el Registre de la Propietat, si es tracta de document públic i la cessió es fa mitjançant la constitució d'un dret real. En tot cas s'haurà de lliurar al titular del sòl còpia íntegra dels contractes o les escriptures de cessió d'ús. Es mantindrà com a termini màxim el que resti per finalitzar el dret de superfície constituït a favor de la superficiària. En l'esmentada escriptura o contracte s'hauran de transcriure totes les obligacions que assumeix la superficiària en relació al dret de superfície.

Es lliurarà a l'Administració còpia dels contractes o escriptures de cessió d'ús per a ús habitual i permanent de domicili dels habitatges. En l'esmentat document s'hauran de transcriure totes les obligacions que assumeix la cooperativa davant del titular del sòl en relació amb el dret de superfície i les obligacions recíproques que s'estableixen entre cooperativa i cooperativista, d'acord amb el que disposa la Llei 12/2015, de cooperatives.

#### **5. RÈGIM ECONÒMIC I FINANCER**

##### **5.1. Finançament**

5.1.1. La redacció dels projectes i la promoció i construcció de l'edifici d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura de la persona titular del dret de superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol ordre que se'n derivi.

5.1.2. Els cooperativistes respondran davant de la cooperativa i constituïran el fons de reserva obligatori, d'acord amb el que disposa l'article 124 de la Llei 12/2015 de cooperatives.

5.1.3. La titular del dret de superfície, prèvia autorització expressa per part de la persona titular del dret del sòl, podrà sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el

dret de superfície. En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada registradament a càrrec exclusiu de la cooperativa superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini de la cessió i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl

5.1.4. La titular del dret de superfície, en cas de dividir el préstec hipotecari entre els habitatges i fer-ne divisió horitzontal podrà acollir-se a que l'impagament, per part de la superficiària, de més de cinc venciments del préstec hipotecari que correspongui a cada finca resultant de la divisió en propietat horitzontal serà causa d'extinció del dret de superfície i per tant del dret d'ús sobre l'esmentat habitatge. En aquest sentit, el titular del dret del sòl podrà subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de la superficiària per impagament de la hipoteca per part d'aquesta, caldrà notificar, de forma fefaent, a la superficiària i a la persona usuària de l'habitatge l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sòl de donar per resolta la constitució de dret de superfície.
- Notificada l'acta, disposaran d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedida a disposició del titular del sòl, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La còpia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de la persona titular del dret del sòl al Registre de la Propietat i, consegüentment, reinscriure la plena propietat a favor d'aquesta.

5.1.5. En cas de que la persona titular del dret de superfície s'aculli a la previsió de subrogació per part del titular del dret del sòl en cas d'impagament de cinc quotes, descrita en la base anterior, la superficiària haurà de constituir i mantenir durant tot el termini del préstec amb garantia hipotecària sobre el dret de superfície, un fons especial destinat únicament i exclusiva a fer front als possibles impagaments de les quotes hipotecàries i que haurà d'estar dotat per una suma equivalent a cinc quotes del préstec hipotecari corresponents a tots els habitatges en que estigui dividit el mateix.

5.1.6. La resta de condicions específiques que tinguin a veure amb la constitució de la hipoteca sobre el dret de superfície quedaran recollides amb el detall corresponent en el propi document de constitució de la hipoteca.

## **5.2. Cànon**

El cànon anual a satisfer per a la transmissió del dret de superfície, a comptar des de l'obtenció de la qualificació d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO), serà de mil euros anuals (1.000 €/anuals) per cadascun dels solars.

Aquests imports s'ajustaran anualment de conformitat amb l'IPC estatal.



Les licitadores que presentin propostes de cànon inferior a aquest restaran automàticament excloses del procediment.

## **6. COOPERATIVES, DOCUMENTACIÓ I OFERTES**

### **6.1. Cooperatives.**

Podran presentar proposicions les cooperatives d'habitatges descrites a l'article 122 de la Llei 12/2015, de cooperatives, que són les que tenen l'objecte de procurar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions complementàries a llurs socis, organitzant-ne l'ús pel que fa als elements comuns, i regular-ne l'administració, la conservació i la millora. Els estatuts hauran de preveure que els habitatges es cediran necessàriament al socis cooperativistes mitjançant la constitució d'un dret d'ús o qualsevol altre dret de cessió de l'ús i la possessió.

Les cooperatives d'habitatges també tindran la consideració de promotors socials d'habitatges als efectes previstos a l'article 51 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

També podran presentar proposicions altres entitats sense afany de lucre que s'hauran de constituir en cooperativa d'habitatge de cessió d'ús amb caràcter previ a la constitució, a favor seu, del dret de superfície.

En aquest darrer cas, disposaran d'un termini de 4 mesos, des de la notificació de l'adjudicació del solar per a constituir un dret de superfície, per constituir-se en cooperativa d'habitatge en règim de cessió d'ús. Un cop constituïda la cooperativa d'habitatges es formalitzarà l'adjudicació del solar per a la constitució, a favor de la cooperativa, del dret de superfície.

Ara bé, un cop transcorregut el termini de 4 mesos sense que l'entitat sense afany de lucre s'hagi constituït en cooperativa d'habitatge, s'entendrà que aquesta renuncia a l'adjudicació i es procedirà a adjudicar a la proposta que hagi quedat en segon lloc.

### **6.2. Documentació que han de presentar les entitats licitadores:**

Les licitadores presentaran tres sobres tancats i firmats, en els quals s'indicarà, a més a més del nom de la cooperativa, el títol del concurs públic, i contindran: el primer (A) la documentació exigida per a prendre part en el procediment obert, el segon (B1) la documentació que haurà de ser valorada segons criteris de judici de valor i el tercer (B2) ha de contenir la documentació que haurà de ser valorada segons criteris avaluable de forma automàtica.

#### **6.2.1. SOBRE A**



A l'exterior ha de figurar la menció "**Sobre A: Documentació administrativa per al concurs públic relatiu a la constitució d'un dret de superfície per a la construcció d'un edifici d'habitatges situat a ....., presentada per la l'entitat .....**" s'haurà d'adjuntar documentació que es detalla a continuació:

**1) Relació numerada** de la documentació inclosa.

**2) La documentació que acrediti la personalitat de l'entitat, en el seu cas, la seva representació.**

- Si es tracta de persones jurídiques (o quan la persona licitadora no actuï en nom propi):

- DNI o NIF** de qui subscrigui la proposició.
- Esriptura pública de constitució o modificació de la cooperativa d'habitatge o l'entitat licitadora** o document de constitució o modificació de la cooperativa en el cas que no sigui necessària legalment la seva formalització en document públic degudament inscrites en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els hi sigui exigible.

En el document de constitució o modificació de la cooperativa o entitat licitadora hauran de constar el seu objecte social o els seus fins assenyalats en els seus respectius estatuts o regles fundacionals relacionats directament amb l'objecte del contracte.

- Esriptura pública de nomenament de càrrec social o poder notarial per representar a la persona o entitat** degudament inscrites en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els hi sigui exigible.

La documentació que acrediti la representació i facultats de la persona licitadora que sigui l'adjudicatària - llevat que estigui inscrit al Registre de Licitadors de la Generalitat de Catalunya - haurà de ser validada pel/per la Secretari/ària de la Corporació prèviament a la formalització del contracte, sens perjudici de les responsabilitats en què aquell hagi pogut incórrer relatives a la validesa d'aquest document en la data final del termini per a la presentació de proposicions.

- Si es tracta d'empreses pertanyents a altres estats membres de la Unió Europea**, s'exigirà que acreditin les condicions exigides per l'Estat corresponent.

Si aquesta legislació exigeix una autorització especial o la pertinença a una determinada organització per poder prestar el servei, hauran d'acreditar que compleixen aquest requisit.

- Si es tracta d'empreses no comunitàries** s'haurà d'aportar tota la documentació que especifica l'article 72 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic.



Les entitats licitadores no podran presentar més d'una proposició per cadascun dels solars que es proposen. D'acord amb allò previst a la clàusula 1, lletra f) corresponent a l'objecte de la present licitació, i als efectes de diversificar el número de cooperatives d'habitatge que participen en la licitació, augmentant l'eficàcia d'aquesta licitació i afavorint la participació i el desenvolupament del major número de propostes presentades per cada cooperativa, aquestes podran licitar exclusivament a un màxim de tres solars, dels set solars que apareixen en l'Annex I.

### **3) La documentació que justifiqui els requisits de solvència econòmica, financera i tècnica o professional de la persona licitadora:**

- Justificació de la **solvència econòmica i financera** de la persona licitadora, en els termes establerts a l'article 75 del Reial Decret-Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic, mitjançant l'aportació d'algun dels documents següents:
  - Declaracions apropiades d'entitats financeres o en seu cas, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.
  - En tractar-se de persones jurídiques, aportació dels comptes anuals presentats en el registre oficial que correspongui.

Si no s'estigués obligat a presentar-los, s'hauran d'aportar els llibres de comptabilitat degudament legalitzats.

- Justificació de la **solvència tècnica** de la persona licitadora, en els termes establerts a l'article 78 del Reial Decret-Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic, mitjançant l'aportació d'alguns dels documents següents:

Indicació del personal tècnic i equip multidisciplinar que, integrat o no en l'entitat sense afany de lucre o en la cooperativa d'habitatge, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari estarà format necessàriament per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, medioambiental...) i social.

**4) Declaració responsable formalitzada segons el model que s'adjunta com a Annex II amb aquestes bases en què es posi de manifest que la persona licitadora no està incursa en cap dels supòsits de prohibició de contractar que assenyalava l'article 60 del Reial Decret-Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic i es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents signada per la persona licitadora, sens perjudici que la justificació acreditativa d'aquest requisit s'hagi de presentar, abans de l'adjudicació, per l'empresari a favor del qual s'hagi d'efectuar aquesta.**

L'òrgan de contractació podrà comprovar en qualsevol moment la veracitat i exactitud d'aquesta declaració.

**5)** Declaració responsable de vigència de les circumstàncies que donaren lloc a la declaració, per part de l'Administració Tributària, d'exempció d'IVA, si escau.

**6)** En el cas de cooperatives estrangeres, en els casos on el contracte s'hagi d'executar a Espanya, declaració de la seva submissió a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre per totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia expressa al fur jurisdiccional que pogués correspondre al licitant.

### 6.2.2. SOBRE B1

A l'exterior ha de figurar la menció "**Sobre B1. Proposició per al concurs públic relatiu a la constitució d'un dret de superfície per a la construcció d'un edifici d'habitatges situat a ....., valoració subjectiva, presentada per la cooperativa.....**"

Aquest sobre ha de contenir tota la documentació acreditativa de les referències tècniques per a la ponderació dels criteris d'adjudicació avaluable en base a judicis de valor, assenyalats en la clàusula 7.5 dels criteris bàsics de selecció, d'aquestes bases.

Ha de contenir:

(a1) El pla econòmic i financer corresponent a la promoció i construcció dels habitatges en règim de cessió d'ús. Amb especial incidència a les fonts de finançament que s'utilitzaran per finançar l'execució de l'edifici d'habitatges i la seva gestió en règim de cessió d'ús als socis cooperativistes, durant la vigència del dret de superfície, diferenciant entre recursos propis i aliens.

(a2) Proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges. Es tindran en compte els aspectes socials, mediambientals i els espais comunitaris previstos en l'avantprojecte. L'avantprojecte d'arquitectura només inclourà una memòria explicativa de màxim d'un full DIN A4 i una explicació gràfica en un màxim de dos fulls DIN A3 en format rígid.

(a3) Proposta tècnica relativa al desenvolupament de les obres de construcció dels habitatges objecte de la constitució del dret de superfície, a la qual es detallaran els següents extrems: (i) Pressupost desglossat de les obres de construcció dels habitatges; (ii) Termini de finalització de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges i d'inici de la cessió d'ús als cooperativistes; (iii) Programa d'obres, en el qual es determinaran els terminis d'inici i acabament estimats de les diferents fases de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges; (iv) Relació justificada dels recursos tècnics, personals i materials que la cooperativa es compromet a destinar al compliment de les obligacions derivades de l'adjudicació relatives a l'execució de les obres de construcció dels habitatges.



(a4) Proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment de l'edifici d'habitatges, a la qual es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment ordinari i extraordinari que el licitador es compromet a dur a terme respecte de l'edifici d'habitatges, i que serà especificativa del mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació i manteniment.

(a5) Proposta col·laborativa o de vida en comunitat, relativa als serveis i activitats que la cooperativa presti o possibiliti que es presti en els espais comuns habilitats, així com la proposta, en el seu cas, de jardí o hort urbà i la seva gestió

### 6.2.3. **SOBRE B2**

A l'exterior ha de figurar la menció "**Sobre B2. Proposició per al concurs públic relatiu a la constitució d'un dret de superfície per a la construcció d'un edifici d'habitatges situat a ....., valoració objectiva, presentada per la cooperativa.....**"

Aquest sobre ha de contenir l'oferta econòmica considerada globalment, segons model que s'adjunta com a Annex III a aquestes bases, signada per la cooperativa o qui la representi, i la documentació acreditativa de les referències tècniques per a la ponderació dels criteris avaluable de forma automàtica, assenyalats en aquests Plecs.

Com a mínim ha de contenir:

El cànon proposat per cada licitador a satisfer al titular del dret del sòl com a contraprestació per la constitució del dret de superfície.

## **7. INFORMACIÓ, PRESENTACIÓ D'OFERTES, TERMINI DE LICITACIÓ I ADJUDICACIÓ DELS SOLARS A LES COOPERATIVES.**

### **7.1. Perfil de contractant**

En compliment el que disposa l'art. 53 del TRLCSP, les persones interessades en aquesta contractació podran accedir al perfil de contractant que està a la pàgina web:

[https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin\\_pscp/AppJava/perfil/BCN\\_PMHB/customProf](https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/perfil/BCN_PMHB/customProf), on figurarà la informació i la documentació necessària per participar en aquesta licitació.

### **7.2. Presentació de proposicions**

Les proposicions es presentaran en plica tancada en la qual figurarà la següent inscripció:

**"Proposició per al concurs públic relatiu a la constitució d'un dret de superfície per a la promoció, construcció i gestió d'un edifici d'habitatges**

**situat a ....., per part de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús (Cohabitatge).”**

Cada plica contindrà tres sobres tancats, amb la documentació següent:

- Sobre A: Documentació administrativa.
- Sobre B1: Criteris d'adjudicació avaluables en base a judicis de valor.
- Sobre B2: Criteris d'adjudicació avaluables de forma automàtica.

Cada persona licitadora no podrà presentar més d'una proposició per cadascun dels solars licitats. Tampoc podrà subscriure cap proposta d'agrupació temporal amb altres, si ho ha fet individualment, o figura en més d'una unió temporal. La contravenció d'aquest principi donarà lloc a l'exclusió automàtica de totes les proposicions que hagi presentat.

D'acord amb el que disposa la clàusula 1, lletra f), cada licitadora es podrà presentar a un màxim de 3 solars.

### **7.3. Lloc, termini i horari de presentació**

Les persones licitadores hauran de presentar les seves proposicions en el termini de 90 dies naturals a comptar des del dia següent a la publicació del darrer anunci de licitació. En cas que el termini de presentació de les proposicions finalitzés en dia festiu o dissabte es prorrogaria automàticament fins al següent dia hàbil.

Les proposicions s'hauran de presentar al Departament de Contractació del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (c/ Doctor Aiguader 26-36, Barcelona).

Les proposicions també podran ser enviades per correu ordinari. En aquest cas les persones licitadores hauran de justificar la data d'imposició de la tramesa a l'oficina de Correus abans del darrer dia del termini per a la presentació de les proposicions i anunciar-la a l'òrgan de contractació mitjançant correu electrònic ([jgay@pmhb.cat](mailto:jgay@pmhb.cat)) el mateix dia. Sense la concurrència d'ambdós requisits la proposició no serà admesa si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la finalització del termini. Transcorreguts deu dies naturals des de la data esmentada sense haver-se rebut la proposició, aquesta no serà admesa.

### **7.4. La Mesa de contractació i el comitè d'experts.**

1. Conformen la mesa de contractació els següents membres:

President: El President del PMHB.  
Vocal: El Conseller delegat del PMHB.  
Vocal: La gerent del PMHB.  
Vocal: Director dels serveis tècnics del PMHB.  
Vocal: Director dels serveis econòmics i financers del PMHB.  
Vocal: Director de patrimoni i dels serveis jurídics del PMHB.  
Vocal: Secretari del Consell d'administració del PMHB  
Secretari: El membre del departament de contractació responsable de l'expedient.

2. Conformen el comitè d'experts els següents membres:



- President: Jordi Via Llop, Comissionat d'Economia Cooperativa, Social i Solidària de l'Ajuntament de Barcelona, o la persona en qui delegui.
- Vocal: Ton Salvadó Cabré, Director de model urbà de l'Ajuntament de Barcelona, o la persona en qui delegui.
- Vocal: Ricard Fernàndez Ontiveros, Gerent de serveis socials de l'Ajuntament de Barcelona, o la persona en qui delegui.
- Vocal: Cristina Castells Guiu, Directora de l'Agència de l'Energia de Barcelona, o la persona en qui delegui.
- Vocal: Joan Subirats Humet, Catedràtic de ciència política de la Universitat Autònoma de Barcelona, o la persona en qui delegui.
- Vocal: Pilar Garcia Almirall, Doctora-arquitecta ETSAB-UPC, o la persona en qui delegui.
- Vocal: Una persona en representació de la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya (XES).

A la vista dels criteris de selecció que tot seguit s'exposen, on la puntuació dels criteris avaluable de forma automàtica per aplicació de fórmules de ponderació és inferior a la corresponent als criteris la quantificació dels quals correspongui a un judici de valor, procedeix la constitució d'un comitè d'experts per tal de procedir a la valoració de les propostes.

Cal assenyalar que els membres que integren el comitè són, per una banda, persones amb la qualificació apropiada per poder fer una avaluació de les propostes i, per altra banda, no formen part de l'òrgan proponent del contracte, d'acord amb el que disposa l'article 150 del TRLCSP.

## **7.5. Criteris bàsics de selecció**

Els criteris de valoració de les proposicions que farà servir la Mesa de contractació a l'hora d'avaluar la conveniència de les proposicions que es formulin seran els següents:

### **Criteris que depenen d'un judici de valor. Fins a 85 punts**

**A)** Per la valoració de la capacitat de la proposta per fer barri, permetre i fomentar la interacció social i les necessitats dels socis cooperativistes que gaudiran del seu ús.  
**Fins a 10 punts**

**B)** Per la valoració de la capacitat de la proposta de relacionar-se i llegir el seu entorn proper, la seva qualitat arquitectònica i la seva capacitat d'entendre i *-fer ciutat-* amb els elements compositius que el defineixin tot contemplant els mínims previstos en el plec de condicions tècniques en el conjunt dels aspectes que li són propis: arquitectònics, constructius i ambientals. Així com per valoració de la proposta col·laborativa o de via en comú. **Fins a 35 punts**

- Pels valors de l'estricta proposta arquitectònica amb inclusió de la proposta col·laborativa o de vida en comú. Fins a 20 punts.
- Pel plantejament i sensibilitat ambiental i d'eficiència energètica. Fins 10 punts.
- Per la racionalitat i funcionalitat de la proposta amb rendiments de superfícies útils i construïdes, de les tipologies dels habitatges i del conjunt de la promoció. Fins a 2,5 punts.
- Pel plantejament constructiu, estructural, d'instal·lacions i materials. Fins a 2,5 punts.

**C)** Per la valoració de la proposta tècnica relativa al plantejament, planificació i programació de les obres de construcció tenint en compte el seu correcte desenvolupament, el termini d'execució i el inici de l'explotació dels habitatges tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat dels recursos tècnics, personals i materials proposats. **Fins a 5 punts.**

- Pel desenvolupament del pla d'obres. Fins a 2 punts
- Per les millores en els mitjans humans i la seva dedicació a l'obra. Fins a 2 punts
- Pel pla de gestió mediambiental. Fins a 1 punt

**D)** Per la valoració de la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment del conjunt de l'edifici (habitatges, aparcaments, elements comuns i privatis o d'altres que els poguessin compondre) durant el termini del dret de superfície tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat i els recursos tècnics, personals i materials proposats. **Fins a 5 punts.**

- Per la proposta d'unes rutines de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície. Fins a 2,5 punts.
- Per la proposta del manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps. Fins a 1,5 punts.
- Per la proposta d'actuació tècnica en l'habitatge de rotació. Fins a 1 punt.

**E)** Valoració dels responsables directes de la promoció, construcció i gestió dels habitatges. **Fins a 30 punts.**

Més enllà dels mínims exigits com a solvència tècnica en l'equip multidisciplinari que, integrat o no en la cooperativa, sigui responsable de la promoció, construcció i gestió dels habitatges, serà objecte de valoració el conjunt de l'equip, és a dir, es tindran en compte la resta de membres que participin de forma activa en assolir l'objecte definit en el present concurs públic.

Es valorarà especialment que els responsables directes acreditin coneixements i haver participat directament en experiències que tinguin a veure amb les disciplines següents: Autogestió d'espais; nous models de convivència i d'interacció entre el veïnat; desenvolupament sostenible; implantació d'Agenda 21 Local; nous mitjans constructius (més sostenibles i menys costosos); processos de participació ciutadana en processos de construcció d'habitatges; treballs col·laboratius i cooperatius; ús d'energies renovables; agricultura ecològica; mercat de productes de proximitat; moviment associatiu i mobilitat sostenible.



En aquest sentit, també es valorarà aquelles ofertants que acreditin l'existència d'un contracte de prestació de serveis amb una gestora professional de cooperatives amb experiència i solvència en l'assessorament i gestió en tots aquells camps relacionats amb la promoció, construcció i gestió d'habitatges; així com en el procés de participació ciutadana i l'empoderament de les futures persones usuàries dels habitatges i socis cooperativistes. Els honoraris que es satisfacin relacionats amb aquests contractes en cap cas superaran el 7% dels costos totals de la promoció o el 12% en el cas que aquesta gestió també inclogui l'assistència financera.

Els equips més idonis obtindran la màxima puntuació.

**Contingut del sobre B.2. Criteri avaluable de forma automàtica. Fins a 15 punts**

**Criteris avaluables de forma automàtica. Fins a 15 punts.**

**1. Els criteris que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, són els següents:**

1.- Per l'oferta econòmica de millora del cànon establert en el plec de condicions ..... **fins a 5 punts.**

2.- La millora de la lletra obtinguda en la certificació energètica mínima establerta en el plec de condicions (lletra B) conjunta i coordinadament en fase de projecte i d'obra executada ..... **fins a 5 punts.**

3.- Millora del control de les condicions acústiques ..... **fins a 3 punts.**

4.- Millora del control de les condicions tèrmiques, eficiència i estalvi energètic ..... **fins a 1 punt.**

5.- Millora del control de la qualitat de les condicions d'infiltració ..... **fins a 1 punt.**

Total puntuació ..... **15 punts.**

**2. La ponderació de la puntuació esmentada serà la següent:**

**1.- L'oferta econòmica (fins a 5 punts)**

A) S'atribuirà la màxima puntuació (5 punts) a la proposició admesa que ofereixi un cànon més alt.

B) La puntuació de la resta d'ofertes econòmiques serà proporcional, amb el ben entès que el cànon més alt ofertat obtindrà 5 punts i el cànon de sortida (1000 €/anuals) es correspon amb una puntuació de 0 punts.

La puntuació obtinguda resultarà de l'aplicació de la fórmula següent:  
Punts= (Import del cànon ofertat) / ((Import del cànon més gran – 1000)/5)



C) Tots els percentatges, d'alces i de puntuació, es calcularan amb dos decimals. Les fraccions percentuals del segon decimal s'arrodoniran inferiorment quan siguin inferiors a mig punt i s'arrodoniran superiorment quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual.

**2.- La millora de la lletra obtinguda en la certificació energètica mínima establerta en el plec de condicions (lletra B) conjunta i coordinadament en fase de projecte i d'obra executada (fins a 5 punts).**

- Certificació energètica B: ..... 0 punts
- Certificació energètica A: ..... 5 punts

**3.- Per les millores en el control de la qualitat acústica dels tancaments de la promoció amb la realització a càrrec del contractista d'assajos més enllà dels establerts, preceptivament, en el programa de control de qualitat, a definir per la D.F. i la propietat (fins a 3 punts).**

- Realització de 2 assaigs d'aïllament de façana ..... 0,25 punts
- Realització de 2 assaigs d'aïllament aeri horitzontal ..... 0,25 punts
- Realització de 2 assaigs d'aïllament aeri vertical ..... 0,75 punts
- Realització de 2 assaigs d'aïllament a soroll d'impacte ..... 0,75 punts

Realització de 5 assaigs d'immissió (ventiladors aparcament, porta aparcament, Centre de Transformació, ventiladors segons HS-3 dels habitatges, i ascensors) ..... 1 punt

**4.- Per les millores en el control de la qualitat, eficiència energètica i estalvi energètic dels tancaments de la promoció amb la realització a càrrec del contractista d'assajos de comprovació de la seva transmitància tèrmica (termografies) més enllà de l'establert, preceptivament, en el programa de control de qualitat amb la realització del corresponent informe (fins a 1 punt).**

- Realització d'una termografia com a mínim cada 500 m<sup>2</sup> d'envolupant ..... 0,5 punts
- Realització d'una termografia com a mínim cada 300 m<sup>2</sup> d'envolupant ..... 0,5 punts

**5.- Per les millores en el control de la qualitat i confort dels tancaments de la promoció amb la realització a càrrec del contractista d'assajos de comprovació del nivell d'infiltracions d'aire (assaig Blower door) més enllà de l'establert, preceptivament, en el programa de control de qualitat amb la realització del corresponent informe (fins a 1 punt).**

Realització d'un assaig de cada un dels elements comuns de comunicació vertical de la promoció i un assaig d'un dels habitatges de cadascun d'aquest nuclis.... 0,5 punts

Per cada increment d'assajos en dos habitatges ..... 0,5 punts



## **7.6. Obertura de proposicions**

1.- La Mesa de contractació es reunirà el primer dia hàbil després de la finalització del termini de presentació de proposicions i qualificarà prèviament la documentació integrant del sobre A. Si s'observen defectes o omissions subsanables, atorgarà un termini de cinc (5) dies hàbils per esmenar-los. Així mateix, la Mesa de contractació podran recaptar dels licitadors aclariments sobre els certificats i documents presentats, o requerir-los per a la presentació d'altres complementaris, que hauran de presentar-se en un termini no superior a cinc (5) dies hàbils.

2.- El sisè dia hàbil a partir de la finalització de la presentació de proposicions, o finalitzat el termini de subsanacions, la Mesa de contractació procedirà, en sessió pública, a l'obertura del sobre B1, i el remetrà al comitè d'experts perquè emetin el corresponent informe valorant les ofertes presentades. El comitè d'experts disposarà d'un termini d'un mes per emetre el corresponent informe.

3.- Una vegada rebut l'informe del comitè d'experts amb la ponderació dels criteris dependents d'un judici de valor, es convocarà la mesa de contractació per tal d'obrir el sobre B2. Aquesta sessió, que serà pública, es comunicarà electrònicament als ofertants i a través del perfil del contractant del Patronat Municipal de l'Habitatge o la seu electrònica municipal, i en ella es donarà a conèixer la ponderació assignada als criteris que depenen d'un judici de valor, que s'afegirà a la valoració basada en criteris objectius.

## **7.7. Puntuació mínima.**

La proposta d'adjudicació del solar es farà només en el cas que l'ofertant obtingui una puntuació mínima global de 60 punts, d'aquesta manera es garanteix que solidesa i viabilitat de la proposta presentada.

En el cas que cap de les propostes presentades obtingui la puntuació mínima (60/100) es declararà deserta l'adjudicació del solar.

## **7.8. Adjudicació del solar per a la constitució del dret de superfície.**

En aquest cas hem de distingir els dos supòsits següents:

### **A- Adjudicació a una Cooperativa d'Habitatge legalment constituïda i inscrita en el registre de Cooperatives.**

L'òrgan de contractació requerirà la persona licitadora que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa en termes globals perquè, dins del termini de 4 mesos, a partir del dia següent a la recepció de la notificació corresponent, presenti la documentació acreditativa de trobar-se, si s'escau, al corrent en el compliment:

a) De les obligacions tributàries

b) De les obligacions amb la Seguretat Social

c) Del pagament de l'impost sobre activitats econòmiques, si escau. En tots els casos caldrà aportar la documentació següent:

c1) Si l'adjudicatària és subjecte passiu de l'impost sobre activitats econòmiques i està obligada a pagar aquest impost, haurà de presentar el document de l'alta de l'impost relatiu a l'exercici corrent amb l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte o l'últim rebut de l'impost, acompanyat d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa en la matrícula de l'impost.

c2) Si l'adjudicatària es troba en algun supòsit d'exempció recollit en l'apartat 1 de l'article 83 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aportarà una declaració responsable especificant legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.

d) Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del seu pagament, amb una cobertura mínima de 900.000,00 € per sinistre.

En cas de no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que l'adjudicatària retira la seva oferta, procedint-se en aquest cas a demanar la mateixa documentació a la persona licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les seves ofertes.

### **B- Adjudicació a una entitat sense afany de lucre.**

L'adjudicatària, en el cas d'entitats sense afanys de lucre, disposarà d'un termini de 4 mesos des de la notificació de l'acord d'adjudicació del solar per constituir-se en cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús i inscriure's al registre de Cooperatives, d'acord amb el que disposen els articles 11 i següents de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives.

L'òrgan de contractació requerirà a la licitadora perquè aporti:

- L'escriptura pública de constitució de la Cooperativa.
- La liquidació, si s'escau, de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.
- La inscripció al Registre de Cooperatives.
- La sol·licitud de CIF.
- La declaració censal d'alta d'activitat a l'Agència Tributària.
- La inscripció, si s'escau, de l'empresa a la Seguretat Social i altes socis/es i treballadors/res.
- Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del seu pagament, amb una cobertura mínima de 900.000,00 € per sinistre.

Només es podrà formalitzar l'adjudicació amb les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús legalment constituïdes.

Un cop transcorregut el termini de 4 mesos sense que l'entitat sense afany de lucre s'hagi constituït en cooperativa d'habitatge i hagi aportat la documentació requerida, s'entendrà que aquesta renuncia a l'adjudicació, procedint-se en aquest cas a



demanar la mateixa documentació a la persona licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les seves ofertes.

### **7.9. Publicitat del projecte adjudicat.**

L'adjudicació del dret de superfície es notificarà a les empreses licitadores i alhora es publicarà en el perfil del contractant o seu electrònic municipal.

L'adjudicatària quedarà autoritzada des de la notificació de l'adjudicació per a:

- 1.- Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, d'un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte arquitectònic i de cohabitatge a construir en aquell solar.
- 2.- Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponent, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte de cohabitatge.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació inclourà necessàriament una menció específica al caràcter públic del solar adjudicat mitjançant la present licitació.

## **8. FORMALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE**

### **8.1. Formalització del dret de superfície**

La formalització del dret de superfície s'efectuarà en document públic dins el termini de 30 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la formalització de l'adjudicació.

La constitució del dret de superfície serà instrumentada mitjançant escriptura pública i s'hi farà constar, com a condició essencial, l'obligació que assumeix la cooperativa de destinar finques a atendre, mitjançant nova construcció, les necessitats d'habitatge en règim de cessió d'ús o qualsevol altre règim de cessió de la possessió i l'ús, d'acord amb la normativa aplicable i el present plec. En el cas que el dret de superfície no es formalitzi, l'adjudicació quedarà sense efectes.

La cessió als socis serà per un termini màxim de 75 anys que, en qualsevol cas, haurà de coincidir amb el termini de constitució del dret de superfície a favor de la cooperativa. S'haurà de lliurar a l'Administració còpia íntegra dels contractes o les escriptures de cessió d'ús. S'aplicarà el mateix per a les segones i posteriors transmissions del dret d'ús.

### **8.2. Despeses a càrrec de l'adjudicatària.**

L'adjudicatària haurà de sufragar íntegrament les despeses de l'anunci o anuncis de la licitació i els de la formalització del contracte. L'import màxim que l'adjudicatària abonarà per aquest concepte serà de 1.500,00 €.

## **9. OBLIGACIONS GENERALS DE LA COOPERATIVA**

La cooperativa està obligada a:

9.1. Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.

Quant a la normativa vigent sobre prevenció de riscos laborals haurà de presentar l'avaluació de riscos dels llocs de treball i la planificació de l'activitat preventiva, la relació del personal que prestarà els seus serveis amb la documentació relativa a la formació, informació dels riscos i aptitud mèdica, els TC2 vigents o, en el seu cas, documents d'alta a la seguretat social i, si s'escau, la capacitat professional del personal, la relació d'equips de treballs (amb la seva conformitat a la legislació vigent), i els productes químics que utilitzarà (amb les corresponents fitxes de seguretat), els procediments de treball i l'acreditació de lliurament d'equips de protecció individual a les persones treballadores. Els TC2 hauran de ser presentats mensualment així com la documentació esmentada quan s'incorporin noves persones treballadores.

La cooperativa designarà una persona interlocutora amb el titular del dret del sòl en matèria de prevenció de riscos.

9.2. Destinar els habitatges en règim d'ús, és a dir amb cessió de la possessió i dret d'utilització de l'habitatge, d'acord amb l'article 562-6 del Codi Civil de Catalunya, dels cooperativistes per a ús de domicili habitual i permanent o per qualsevol altre règim de cessió de l'ús i la possessió.

Les persones usuàries hauran de complir els requisits que es corresponen a la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) en règim general de lloguer, d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl. Conseqüentment, les persones usuàries hauran d'estar inscrites en el Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Barcelona.

De la mateixa forma, els habitatges i la promoció hauran de complir els requisits previstos a la normativa HPO malgrat el sòl tingui la qualificació de lliure.

9.3. La cooperativa ha de realitzar, d'acord amb el règim econòmic previst en aquest plec, totes les obres de construcció i les instal·lacions necessàries complint les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística, observant, en tot moment, les obligacions relatives a l'ús, conservació i rehabilitació.

9.4. Formalitzar en escriptura pública al seu càrrec l'obra nova realitzada i la divisió en propietat horitzontal dels habitatges i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins dels dos mesos següents a la finalització de les obres, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin. Obtenint, en tot cas, la qualificació provisional i definitiva dels habitatges de protecció oficial.

9.5. Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.



9.6. Satisfer el cànon corresponent. La seva exigència es produirà *ex lege* a comptar des de l'acabament de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges i no serà necessari requeriment previ. La seva freqüència serà anual.

9.7. Assumir el pagament de tots els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges.

9.8. La construcció de l'edificació, l'adquisició de béns, el muntatge d'instal·lacions i posterior ús i gaudi de l'edifici d'habitatges serà per a la cooperativa. Aquesta assumirà tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. L'Administració no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de l'empresa adjudicatària als proveïdors o d'altres.

9.9. Respondre dels danys i perjudicis que pugui causar els cooperativistes. A aquests efectes haurà de subscriure la pòlissa d'assegurança assenyalada en aquest Plec.

9.10. Comunicar a l'Administració el descobriment de restes arqueològiques, obres d'art, monedes, antiguitats o altres objectes de similars característiques durant l'execució de les obres de l'edifici d'habitatges, havent d'atenir-se a allò que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. L'adjudicatària té l'obligació d'adoptar o imposar a tercers totes les precaucions que, per a l'extracció d'aquests objectes, li siguin indicades per l'Administració amb dret que se li abonin l'excés de despeses que aquestes precaucions li generin.

9.11. Comissió de seguiment

Es constituirà una comissió de seguiment encarregada de l'avaluació del funcionament general de la transmissió del dret de superfície per a la construcció per part de la cooperativa d'habitatges d'un edifici d'habitatges en règim de cessió d'ús. La representació serà paritària i haurà de reunir-se almenys dos cops a l'any.

## **10. LA COOPERATIVA D'HABITATGE I ELS COOPERATIVISTES**

La cooperativa cedirà els habitatges als socis cooperativistes mitjançant el règim d'ús, es a dir amb cessió de la possessió i dret d'utilització de l'habitatge, d'acord amb l'article 562-6 del Codi Civil de Catalunya, per a ús habitual i permanent o per qualsevol altre règim de cessió de l'ús i la possessió.

Les situacions de fusió, escissió, dissolució i liquidació de la cooperativa es duran a terme d'acord amb el que disposa la Llei 12/2015, de cooperatives i, en relació amb les cooperatives d'habitatges, el que disposen els articles 122 a 127 d'aquesta Llei.

La relació entre els cooperativistes i la cooperativa només afecta a la relació contractual entre aquestes dues parts i sempre dins del marc legal previst per la Llei de cooperatives.

## **11. CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DE L'EDIFICI D'HABITATGES**

Durant la vigència del dret de superfície constituït a favor de la cooperativa, s'executarà al seu càrrec les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici d'habitatges en perfecte estat d'ús i conservació.

## **12. ALTRES CONDICIONS**

La cooperativa no podrà traspassar, arrendar, ni cedir el dret de superfície constituït al seu favor a tercers sense l'expressa i prèvia autorització de l'Administració.

## **13. RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE DE TRANSMISSIÓ PER A LA CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE**

En virtut del que disposa la clàusula 3a del present plec de clàusules, el termini per a l'acabament de les obres i l'obtenció de la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) es fixa en un màxim de 6 anys des de la constitució del dret de superfície a favor de la superficiària. Aquest termini de 6 anys es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del bé.

Si la persona adquirent (superficiària) incompleix el termini de 6 anys fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta (habitatge de protecció oficial), l'administració o entitats transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió, d'acord amb el que disposa l'article 271 del TRLUC.

## **14. EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE**

### **14.1.- Extinció**

S'extingirà el dret de superfície per alguna de les causes següents:

1. El transcurs del termini establert a la clàusula tercera.
2. La renúncia o desistiment de la superficiària, comunicada al titular del sòl amb una anticipació mínima d'un any.
3. Per mutu acord. Aquesta extinció es farà en els termes del conveni que a tal efecte s'atorgui entre el titular del sòl i la superficiària.
4. L'incompliment molt greu d'alguna de les obligacions de la superficiària, prèvia la tramitació de l'expedient amb la seva audiència i la concessió, en tot cas, d'un termini adient per a subsanar les deficiències i reparar els danys causats. En particular, es consideraran motius d'extinció del contracte els següents:
  - 4.1. L'incompliment de les obligacions urbanístiques, constructives i de conservació.
  - 4.2. La interrupció dels serveis que presta la superficiària durant un període superior a quatre mesos, llevat dels casos de força major.
  - 4.3. La no destinació total o parcial de l'immoble a l'ús d'habitatge que constitueixi la finalitat del contracte o el canvi de l'ús sense el consentiment municipal previ i exprés.



- 4.4. La transmissió total o parcial del dret de superfície, sense el consentiment previ o exprés del titular del sòl o la realització de divisions o segregacions.
5. La resolució acordada pel titular del sòl per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la superficiària amb una anticipació mínima de tres mesos. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.
6. L'extinció de la personalitat jurídica de la superficiària, amb l'advertiment que la subrogació legal en les seves funcions per part d'una altra institució, organisme, entitat o persona només comportarà la transmissió del dret de superfície si és consentida de manera expressa pel titular del sòl.
7. Les altres causes d'extinció que resulten de la llei o del propi contracte.
8. Pel que a les finques resultants després de la divisió s'extingirà per la causa d'impagament de la superficiària de cinc quotes del préstec del préstec i la correlativa subrogació en el titular del sòl.

L'extinció del dret de superfície comportarà la subrogació en els drets i obligacions de la superficiària a favor del titular del dret del sòl.

En el cas que l'extinció del dret de superfície es produeixi per causa imputable a la superficiària, correspondrà a aquesta indemnitzar al titular del sòl pels danys i perjudicis que se'n derivin.

L'extinció del dret de superfície pel venciment del seu termini implicarà també, de forma automàtica, el de tota classe de drets reals o personals constituïts per la superficiària, encara que haguessin estat autoritzats pel titular del sòl.

Si no lliura voluntàriament la possessió de l'edifici al titular del sòl, aquest podrà recuperar-los per si mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu que regula el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, amb les despeses corresponents a càrrec de la superficiària.

## **14.2.- Reversió**

En extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa, revertiran al titular del sòl els terrenys, l'edifici d'habitatges i les instal·lacions promogudes i incorporades de manera permanent a l'immoble en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb les pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens i sense dret a cap indemnització o contraprestació de cap classe a favor de la superficiària.

## **14.3.- Obres inacabades**

Si l'extinció del contracte es produeix com a conseqüència de la no rehabilitació i adequació dels espais o de l'incompliment del deure de conservar correctament l'edifici, la superficiària s'obliga a aplicar al seu càrrec les mesures que els Serveis



Tècnics municipals determinin, per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a tercers o al propi titular del sòl.

Això serà sense perjudici de les obligacions i responsabilitats que corresponguin a la superficiària, d'acord amb aquestes condicions i la legislació aplicable.

Aquestes condicions s'hauran de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat.

A l'extinció del dret de superfície per a qualsevol causa, revertirà al titular del sòl la finca objecte de la transmissió, amb els edificis, instal·lacions i obres realitzades lliures de tot tipus de càrregues i gravàmens i en l'estat d'ocupació en el que es trobi.



## Annex I

### Relació de solars

- **Carrer Ulldecona, 26-28 (La marina del Prat Vermell, Sants-Montjuïc)**
  - Pla: MPMU del sector 10 de la Marina de la Zona Franca. P-25
  - Àmbit: M01A
  - Qualificació urbanística: 18-HP (Zona de volumetria específica d'habitatge protegit)
  - Ref. Cadastral: 8482394DF2788C
  - Superfície: 557 m<sup>2</sup> i 3756 m<sup>2</sup> sostre
  
- **Pg. Joan de Borbó Comte de Barcelona, 11 (La Barceloneta, Ciutat Vella)**
  - Pla: MPERI de la Barceloneta per a la refosa i actualització del planejament vigent.
  - Àmbit: B1362
  - Qualificació urbanística: B (Ordenació en illa lineal singular)
  - Ref. Cadastral: 2115809DF3821E
  - Superfície: 119 m<sup>2</sup> i 700 m<sup>2</sup> sostre
  
- **Ctra. De Sant Cugat, 66.E-70.E (Sant Genís dels Agudells, Horta-Guinardó)**
  - Pla: MPGM en l'àmbit de l'illa delimitada pel c. Canaan, ctra. De Sant Cugat, carrer Samaria, carrer Jericó o Passeig de la Vall d'Hebron.
  - Àmbit: B1183
  - Qualificació urbanística: 20a/9hp (edificació aïllada, subxona plurif. Iva, hab. Protegit)
  - Ref. Cadastral: 8060901DF2886A
  - Superfície: 583m<sup>2</sup> i 665 m<sup>2</sup> sostre
  
- **Carrer del Pla dels Cirerers, 2-4 (Les Roquetes, Nou Barris)**
  - Pla: MPGM als àmbits del barri de Roquetes, dels terrenys limítrofs situats en els barris de Trinitat Nova i de Canyelles, i de les finques situades a la Rbla. Caçador 18-24 i al carrer Isard 29-35.
  - Àmbit: B080447
  - Qualificació urbanística: 18 (ordenació volumètrica específica)
  - Ref. Cadastral: 1490823DF3819A
  - Superfície: 428m<sup>2</sup> i 2596 m<sup>2</sup> sostre

- **Carrer d'Aiguablava, 74-76 (La Trinitat Nova, Nou Barris)**

- Pla: PERI en el sector preestablert de remodelació dels habitatges de Trinitat Nova.
- Àmbit: B080468
- Qualificació urbanística: 18ths/3\_F (Ordenació volumètrica específica de Trinitat Nova destinada a habitatge social)
- Ref. Cadastral: 2193604DF3829C
- Superfície: 661m2 i 2666 m2 sostre

- **Carrer del general Vives 4-6 (Sarrià-Sarrià Sant Gervasi)**

- Pla: MPGM per a l'ordenació del Parc del Torrent de les Monges.
- Àmbit: B050564
- Qualificació urbanística: 18\_C (Ordenació volumètrica específica)
- Ref. Cadastral: 6238422DF2863G
- Superfície: 660 m2 i 1382 m2 sostre

- **Carrer Espronceda 131-135, finca C'1.3B (El Poblenou, Sant Martí)**

- Pla: PERI del sector Diagonal-Poblenou
- Àmbit: SM396
- Qualificació urbanística: 13d (Zona de densificació urbana: Subzona Diagonal-Poblenou)
- Ref. Cadastral: 3543241DF3834D
- Superfície: 472m2 i 2287,21 m2 sostre



## Annex II

### En el cas d'una Cooperativa d'Habitatge:

#### DECLARACIÓ RESPONSABLE DE LA PERSONA JURÍDICA

El/la Senyor/a ..... com  
a ..... de la Cooperativa .....  
declara sota la seva responsabilitat, que l'entitat a la qual representa, licitadora en  
l'adjudicació de .....

a) Està facultada per contractar amb l'Administració, atès que, tenint capacitat  
d'obrar, no es troba compresa en cap de les circumstàncies assenyalades en l'article  
60 del TRLCSP.

b) Que els Òrgans de Govern i els administradors d'aquesta Cooperativa no es  
troben en cap dels supòsits establerts a :

- la Llei 12/1995, d'11 de maig, d'incompatibilitats dels membres del Govern de la  
Nació i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat.
- la Llei 21/1987, de 26 de novembre, d'incompatibilitats del personal al servei de  
l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
- la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'incompatibilitats del personal al serveis de  
les Administracions Públiques i no es tracta de càrrecs electius regulats a la Llei  
Orgànica 5/1985, de 19 de juny, de Règim Electoral General.

c) Que la Cooperativa compleix tots els requisits i obligacions exigides per la  
normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal.

d) Que es troba legalment constituïda com a Cooperativa d'Habitatge i inscrita en el  
corresponent Registre de Cooperatives i es troba al corrent del compliment de les  
seves obligacions tributàries i amb la seguretat social i que no té deutes amb  
l'Ajuntament de Barcelona i que, en cas de ser proposada per la mesa de  
contractació com a adjudicatària, es compromet a aportar en el termini de quinze  
hàbils a comptar des de que sigui requerida, la documentació prevista en el punt 7.8  
d'aquestes bases.

I perquè així consti, signo aquesta declaració responsable.

(Data, signatura i segell de l'empresa.)

## En el cas d'una Entitat sense ànim de lucre

### DECLARACIÓ RESPONSABLE DE LA PERSONA JURÍDICA

El/la Senyor/a ..... com  
a ..... de l'Entitat .....  
declara sota la seva responsabilitat, que l'entitat a la qual representa, licitadora en  
l'adjudicació de .....

a) Està facultada per contractar amb l'Administració, atès que, tenint capacitat d'obrar, no es troba compresa en cap de les circumstàncies assenyalades en l'article 60 del TRLCSP.

b) Que els Òrgans de Govern i els administradors d'aquesta Entitat no es troben en cap dels supòsits establerts a :

- la Llei 12/1995, d'11 de maig, d'incompatibilitats dels membres del Govern de la Nació i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat.
- la Llei 21/1987, de 26 de novembre, d'incompatibilitats del personal al servei de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
- la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'incompatibilitats del personal al serveis de les Administracions Públiques i no es tracta de càrrecs electius regulats a la Llei Orgànica 5/1985, de 19 de juny, de Règim Electoral General.

c) Que l'Entitat compleix tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal.

d) Que en el termini màxim de 4 mesos des de l'adjudicació es compromet a constituir-se legalment en Cooperativa d'Habitatge i inscriure's en el corresponent Registre de Cooperatives i a aportar, en aquest termini, la documentació prevista en el punt 7.8 d'aquestes bases.

I perquè així consti, signo aquesta declaració responsable.

(Data, signatura i segell de l'empresa.)



### **ANNEX III**

#### **MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA**

En/Na..... amb NIF núm. ...., en representació de l'entitat....., CIF núm. ...., domiciliada a..... carrer ....., núm. ...., assabentat/da de les condicions exigides per optar a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre els béns patrimonials descrits per a destinar-los a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per part de les Cooperatives d'Habitatge en règim de cessió d'ús (cohabitatge), es compromet a presentar la corresponent oferta amb subjecció al que disposen aquestes bases i a:

**Satisfereix un cànon anual a favor de l'Administració titular del sòl per import de ..... euros, que s'actualitzarà anualment d'acord amb l'IPC estatal.**

(L'import s'haurà d'expressar en lletres i xifres).

(El percentatge s'haurà d'expressar en lletres i xifres).

(Lloc, data i signatura del licitador).