

Foment de Ciutat

Exp.: F260000250

El Director del Departament de serveis jurídics i habitatge de Foment de Ciutat emet el següent:

INFORME

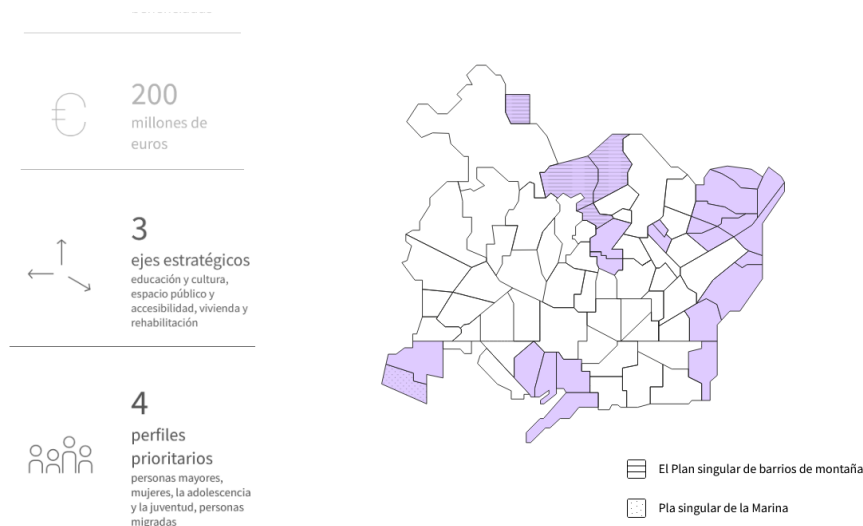
Jurídic i de justificació de la necessitat i idoneïtat de licitar els SERVEIS D'ASSISTÈNCIA JURÍDICA PER A L'IMPULS I ACOMPANYAMENT A LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS D'HABITATGES PRIVATS EN EL MARC DEL PLA DE BARRIS I ALTRES ACTUACIONS IMPULSADES PER LA DIRECCIÓ DE SERVEIS JURÍDICS I HABITATGE AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ PÚBLICA SOSTENIBLE

En base als següents motius:

Primer.- La Societat FOMENT DE CIUTAT, SA, en compliment dels seus fins socials, és l'operador municipal encarregat d'impulsar, de forma coordinada amb altres agents municipals, l'anomenat Pla de Barris, en execució directa d'activitats previstes als seus estatuts socials

El Pla de Barris 2025-2028, impulsat per l'Ajuntament de Barcelona, aglutina una multiplicitat d'accions en diferents àmbits en el que destaquen 3 eixos estratègics (educació i cultura; espai públic i accessibilitat; habitatge i rehabilitació) que busquen reduir les desigualtats en els barris amb indicadors mes allunyats de la mitjana de la ciutat.

El Pla de Barris 2025-2028 es desplegarà en 27 barris, comptant amb dos plans de barri: un de singular i un d'especial. En l'actualitat encara està en fase de concreció dels futurs àmbits d'actuació del programa Finques d'Alta Complexitat. Aquesta tasca és realitzarà en els propers mesos. El programa de Finques d'Alta Complexitat, que es va iniciar durant el Pla de Barris 2016-2020 i es va valorar de forma molt positiva. El Pla de Barris 2021-2024 va finalitzar el 31 de desembre de 2024 i es va iniciar la nova edició del Pla de Barris 2025-2028.



En l'actualitat el programa Finques d'Alta Complexitat es troba en execució en el marc de les ajudes Next Generation.

En aquest sentit el 21 de juliol de 2020, el Consell Europeu va acordar un instrument excepcional de recuperació temporal conegut com Next Generation EU (Pròxima Generació UE) per un import de 750.000 milions d'euros. El Fons de Recuperació garanteix una resposta europea coordinada amb els Estats membres per a fer front a les conseqüències econòmiques i socials de la pandèmia.

Foment de Ciutat

El Mecanisme per a la Recuperació i la Resiliència (MRR) constitueix el nucli del Fons de Recuperació i està dotat amb 672.500 milions d'euros, dels quals 360.000 milions es destinaran a préstecs i 312.500 milions d'euros es constituïran com a transferències no reemborsables. La seva finalitat és donar suport a la inversió i les reformes en els Estats membres per a aconseguir una recuperació sostenible i resiliència, al mateix temps que es promouen les prioritats ecològiques i digitals de la UE.

El criteri de repartiment del MRR garanteix un suport financer major a aquells Estats membres la situació econòmica dels quals i social s'hagi deteriorat més a conseqüència de la pandèmia i les mesures de restricció de l'activitat econòmica necessàries per a combatre a la COVID-19.

Els fons del MRR s'assignen en dos trams: un 70% sobre indicadors econòmics anteriors a l'emergència sanitària i el restant 30% es decidirà en 2022 amb les dades que reflecteixin l'evolució econòmica entre 2020 i 2022.

El MRR té quatre objectius principals: promoure la cohesió econòmica, social i territorial de la UE; enfortir la resiliència i la capacitat d'ajust dels Estats membres; mitigar les repercussions socials i econòmiques de la crisi de la COVID-19; i donar suport a les transicions ecològica i digital. Tots ells van dirigits a restaurar el potencial de creixement de les economies de la UE, fomentar la creació d'ocupació després de la crisi i promoure el creixement sostenible.

Per a aconseguir aquests objectius, cada Estat membre ha de dissenyar un Pla Nacional de Recuperació i Resiliència que inclogui les reformes i els projectes d'inversió necessaris per a aconseguir aquests objectius.

El Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència de l'economia espanyola preveu la mobilització de més de 140.000 milions d'euros d'inversió pública fins a 2026, amb una forta concentració de les inversions i reformes en la primera fase del pla Next Generation EU, que cobreix el període 2021-2023, amb la finalitat d'impulsar la recuperació i aconseguir un màxim impacte contracíclic.

El Pla té quatre eixos transversals que es vertebraren en 10 polítiques palanca, dins de les quals es recullen trenta components, que permeten articular els programes coherents d'inversions i reformes del Pla:

- la transició ecològica
- la transformació digital
- la cohesió social i territorial
- la igualtat de gènere

El component 2, inversió 1, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR) tracta d'impulsar la rehabilitació d'edificis residencials, habitatges i barris mitjançant un seguit d'ajudes a la rehabilitació.

L'objectiu és accelerar la renovació del parc d'habitatges reduint substancialment la seva petjada ecològica. Concretament busca que les actuacions redueixin, com a mínim, el 30% del consum d'energia no renovable i baixa la demanda energètica en el 7%, com a mínim. L'objectiu es promou la rehabilitació de 160.000 habitatges.

Aquestes actuacions diferencien entre diferents àmbits, entre els quals es troba el nucli vell de barri (Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP)) que implica dos requeriments:

- Barri o zona delimitada territorialment per l'administració local o autonòmica
- Que, com a mínim, el 50% de l'edificabilitat sobre rasant, sense incloure la planta baixa, tingui com a ús principal el residencial.

A la ciutat de Barcelona l'àmbit Territorial del Pla de Barris es troba inclòs en un ERRP. Aquest ERRP ja ha estat validat, aprovat i es troba vigent.

Foment de Ciutat

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona va publicar la convocatòria de les ajudes corresponents.

En l'actualitat el programa de Finques d'Alta Complexitat es troba en fase d'execució i hauran de finalitzar les obres dins del termini previst pel RD 835/2021.

Es preveu continuar amb el programa de Finques d'Alta Complexitat.

Segon.- El present contracte té per objecte els serveis d'assistència jurídics per a l'impuls i acompanyament a la rehabilitació d'edificis d'habitatges privats en el marc del Pla de Barris, així com d'altres en l'àmbit de l'habitatge tasques impulsades per la direcció de serveis jurídics i d'habitatge, conforme allò previst al plec de condicions tècniques i a la restant documentació de licitació. Aquests serveis preveuen acompanyar a les CCPP que es troben dins del programa de Finques d'Alta Complexitat durant el procés de sol·licitud de les ajudes i inici de les obres.

També permet atendre altres requeriments que pugui tenir la Direcció de serveis jurídics i habitatge segons allò indicat al plec de condicions tècniques.

El CPV corresponent a aquests treballs és: 79110000-8

Tercer.- FOMENT DE CIUTAT, SA està subjecta a les disposicions de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, (en endavant, LLCSP), relatives a la contractació harmonitzada que com a poder adjudicador que no té el caràcter d'Administració Pública li són aplicables, així com a l'aplicació del Decret de 24 d'abril de 2017, de contractació pública sostenible.

Quart.- El pressupost base de licitació estimat es correspon a:

96.358,32 € (NORANTA-SIS MIL TRES-CENTS CINQUANTA-VUIT EUROS AMB TRENTA-DOS CÈNTIMS D'EURO), IVA exclòs.

Aquest pressupost deriva de la realització dels següents càlculs:

- Remuneració del personal potencialment susceptible de ser subrogat (març'26)
- Dimensionament dels equips que conformen el contracte.
- Càlcul de les despeses de Seguretat Social.
- Aplicació de percentatge relatiu a despeses d'estructura
- Aplicació de percentatge relatiu a beneficis.
- Aplicació d'un percentatge relatiu a possibles imprevistos
- Concreció de despeses per vacances del personal.

Conseqüentment aquest pressupost inclou costos directes i indirectes i altres despeses eventuais per a la seva determinació, incloent els increments derivats de la modificació del conveni i les vacances. Es considera que inclou tots els factors de valoració i les despeses que, segons els documents contractuals i la legislació vigent corren per compte de l'adjudicatari, així com els tributs de qualsevol tipus legalment preceptius, no incloent l'Impost sobre el Valor Afegit.

Atenent a la tipologia del servei es fixa el preu en la modalitat de preus unitaris. Els preus unitaris a aplicar seran aquells que ofereixi la licitadora, sense que puguin superar el pressupost base de licitació. No hi haurà revisió de preus.

Considerant l'objecte i el personal no es considera viable la seva divisió en lots.

La imputació de la despesa queda repartida (segons el pressupost base de licitació), com segueix:

2026, IVA exclòs	2026, IVA inclòs	2027, IVA exclòs	2027, IVA inclòs
48.179,16 €	58.296,78 €	48.179,16 €	58.296,78 €

Aquest crèdit es troba integrat a la partida amb les següents dades:

Foment de Ciutat

CODI ECONÒMIC	22799
CODI PROGRAMA	23000
EXERC.PRESSUPOST.	2026-2027

El pressupost base de licitació i el Valor estimat del contracte ascendeixen a: **96.358,32 € (NORANTA-SIS MIL TRES-CENTS CINQUANTA-VUIT EUROS AMB TRENTA-DOS CÈNTIMS D'EURO)**, IVA exclòs

Cinquè.- El termini d'execució del contracte és de 10 mesos efectius.

Sisè.- Les licitadores hauran d'ajustar la seva solvència tècnica i financera a allò indicat als arts. 74, 75, 76, 86, 87, 90 i 92 de la LLCSP.

La solvència requerida al plec de condicions s'ajusta a l'objecte del procediment i procura garantir l'adequació de recursos per a l'adequada execució dels serveis.

La solvència tècnica exigida és:

B. Solvència tècnica requerida i acreditació de la mateixa:

Una declaració de la licitadora o del legal representant de l'empresa licitadora en què es compromet, a complir amb els següents requeriments:

- a. *Acreditació que l'objecte social de la licitadora es correspon amb l'objecte del contracte, mitjançant la presentació de declaració jurada del legal representant que manifesti aquest punt amb indicació expressa i manifesta del punt dels seus estatuts a on es troba.*
- b. *Disposar d'una organització amb elements suficients per a la deguda execució del contracte, així com comptar amb l'habilitació empresarial o professional exigible, en el seu cas, per a la realització de l'objecte del contracte.*
- c. *Conforme a l'art. 90.1.a) LLCSP: Acreditació d'haver executat serveis similars (mateix grup de classificació o, en defecte, mateixos tres primers dígits del codi CPV), en els darrers 5 anys, per un import no inferior a 35% de l'import del contracte.*
- d. *Una declaració de l'ofertant o el legal representat de l'empresa licitadora en que es compromet, en cas de resultar adjudicatària, d'adscriure personal necessari per l'execució dels treballs, que com a mínim inclourà:*
 - *1 Advocat/da. Advocat/da amb 3 anys d'experiència en l'àmbit de l'habitatge i la rehabilitació.*
 - *Administratiu/va amb 2 anys d'experiència en la gestió d'expedients complexos i gestió d'agendes.*

La dedicació, temporalitat i funcions a desenvolupar es troben detallades a la documentació de licitació.

Així mateix hauran de comptar amb un/a responsable del contracte que haurà de complir amb el següents requeriments:

- *Experiència mínima de 2 anys exercint funcions de responsabilitat real (direcció/coordinar equips jurídics) en contractes similars (rehabilitació*

Foment de Ciutat

d'habitatge, acompanyament a CCPP, programes socials vinculats a habitatge o ajudes, assessorament jurídic a CCPP).

FdC, podrà realitzar les comprovacions necessàries per verificar aquestes dades.

Es considera que el personal a subrogar compleix amb les condicions indicades anteriorment. El personal de nova incorporació haurà de complir amb els requeriments indicats anteriorment.

Les condicions i requisits exigits en aquesta clàusula hauran d'acreditar-se pels mitjans establerts a la clàusula següent.

La licitadora haurà d'aportar una declaració responsable mitjançant la qual es compromet a contractar el personal competent i que aquest complirà les exigències requerides.

De la mateixa manera caldrà acreditar la solvència tècnica o professional dels subcontractistes, en el seu cas.

De conformitat amb l'article 86 de la LLCSP, es podrà acreditar la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres entitats, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles existents, sempre que demostrï que, per l'execució del contracte, disposa efectivament d'aquests mitjans.

FOMENT DE CIUTAT, SA es reserva el dret de verificar, pel seu compte, la veracitat de la informació facilitada.

La licitadora haurà d'acreditar l'execució dels treballs indicats, aportant declaració responsable en que identifiqui cadascun dels treballs esmentats, apartat al que correspon, indicant l'abast de cadascun dels treballs, col·lectiu al que es dirigia, any d'execució, import del treball i, en el seu cas, empresari o entitat amb què va mantenir la referida relació professional. FOMENT DE CIUTAT, SA es reserva el dret de verificar, pel seu compte, la veracitat de la informació facilitada.

C. Solvència econòmica i financera requerida, i acreditació de la mateixa:

La solvència econòmica i financera exigida per poder participar i ser adjudicatària del present procediment de contractació és la que es determina a continuació:

- a. La solvència econòmica i financera s'acreditarà amb l'aportació de justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals, no inferior a allò previst a l'apartat L del quadre resum del present Plec de Condicions Particulars, o compromís de contractar-lo en cas de ser adjudicatària, abans de la formalització del contracte.*

De la mateixa manera caldrà acreditar la solvència tècnica o professional dels subcontractistes, en el seu cas.

De conformitat amb l'article 86 de la LLCSP, es podrà acreditar la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres entitats, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles existents, sempre que demostrï que, per l'execució del contracte, disposa efectivament d'aquests mitjans.

Es considera que la solvència és adequada a l'objecte dels treballs, garanteix que les entitats que es presenten tingui solvència suficient per executar els treballs sense afectar a la concurrència.

Foment de Ciutat

Setè.- Valorat el contingut de la documentació a presentar per la licitadora, es considera correcta i completa en tots els seus requisits tècnics, havent tingut en compte les disposicions de caràcter legal o reglamentari així com la normativa tècnica que resulta de la seva aplicació.

Es busca promoure la concurrència.

Vuitè- S'ha elaborat també el corresponent Plec de Condicions Particulars on queden definits els diferents elements de caràcter tècnic i econòmic. Així mateix, resulta procedent adjudicar el present contracte mitjançant el procediment obert i la tramitació ordinària, d'acord amb l'article 318 i 157 i següents de la LLCSP.

Pels motius exposats, es justifica la necessitat i idoneïtat de procedir a la licitació per a l'adjudicació dels treballs referits i, a tal efecte, correspon iniciar el present expedient de contractació.

Novè.- Criteris de valoració.- Examinats els criteris establerts per valorar les ofertes i la seva ponderació, els quals es detallen a continuació, es conclou que els mateixos s'estimen d'interès en relació amb l'objecte del contracte:

ANNEX NÚM. 1**1. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ AVALUABLES AUTOMÀTICAMENT MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE FÓRMULES MATEMÀTIQUES (SOBRE NÚMERO 2/B). FINS A 100 PUNTS.****1.1. Oferta econòmica sobre el pressupost de licitació. Fins a 44 punts.**

Criteris per a apreciar la presumpció d'oferta anormal o desproporcionada, sense tenir en compte les partides alçades:

$$d = \frac{-(\epsilon_0 - \epsilon_{Mitj})}{(\epsilon_{lic})}$$

d = desviació

ϵ_0 = Preu de l'ofertant (sense tenir en compte les partides alçades)

ϵ_{Mitj} = Oferta mitjana (sense tenir en compte les partides alçades)

ϵ_{lic} = Import de licitació de referència (sense tenir en compte les partides alçades)

Totes aquelles ofertes (O), la desviació (d) de les quals ($d = -(\epsilon_0 - \epsilon_{Mitj}) / \epsilon_{lic}$) sigui més gran que 0,05 ($d > 0,05$) seran considerades presumptament anormals o desproporcionades. La valoració de la desviació de "d" es farà amb tots els decimals resultants de la fórmula descrita.

Valoració de les ofertes econòmiques presentades (sense tenir en compte la partida alçada):

Totes aquelles ofertes admeses, que no hagin incorregut en baixa desproporcionada o anormal, o que havent incorregut hagin justificat suficientment la proporcionalitat de la seva oferta econòmica seran valorades conforme a la fórmula que s'especifica a continuació:

$$Po = 44 * \frac{(\epsilon_{lic} - \epsilon_0)}{(\epsilon_{lic} - \epsilon_{omín})}$$

Po = Puntuació corresponent a l'ofertant

Foment de Ciutat

€lic = Import de licitació de referència (sense tenir en compte les partides alçades)

€o = Preu de l'ofertant (sense tenir en compte les partides alçades)

€omin = Pressupost ofertat més econòmic (sense tenir en compte les partides alçades)

L'oferta de la licitadora haurà de referir-se a la totalitat dels elements descrits al present Plec de condicions administratives particulars.

La puntuació màxima atorgada al preu ofertat s'ajustarà en funció de la baixa mitja en el següents trams:

En cas que la baixa mitjana de les ofertes presentades (€Mitj) no sigui superior a 20 punts percentuals respecte €lic no s'atorgarà la puntuació màxima prevista i les ofertes econòmiques ponderaran sobre un màxim de 35 punts.

En cas que la baixa mitjana de les ofertes presentades (€Mitj) no sigui superior a 15 punts percentuals respecte €lic no s'atorgarà la puntuació màxima prevista i les ofertes econòmiques ponderaran sobre un màxim de 30 punts.

En cas que la baixa mitjana de les ofertes presentades (€Mitj) no sigui superior a 5 punts percentuals respecte €lic no s'atorgarà la puntuació màxima prevista i les ofertes econòmiques ponderaran sobre un màxim de 25 punts.

Conforme a l'art. 86 del RD1098/2001, de 12 d'octubre, l'informe 34/2012, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de l'Estat i la Resolució del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals 541/2013, quan diversos oferents que formin part d'un grup d'empreses presentin oferta (individualment o en compromís d'Unió Temporal d'Empreses, fins i tot en altres tipus agrupacions, i sense ésser rellevant el seu percentatge de participació), únicament es tindrà en compte pel càlcul de la mitjana M l'oferta més econòmica. Aquest criteri s'aplicarà de forma simultània a totes les ofertes que compleixin els requisits indicats anteriorment.

1.2. Millores salarials sobre salaris de subrogació del personal prestador del servei. Fins a 10 punts.

Es considerarà la retribució salarial computant el salari base i els complements previstos al mateix.

Increment proposat sobre les retribucions del personal prestador del servei	Puntuació
$> 1 a \leq 2$	2
$> 2 a \leq 3$	4
$> 3 a \leq 4$	6
$> 4 a \leq 6$	8
> 6	10

L'increment salarial no tindrà caràcter absorbible (50%) durant el termini que la persona estigui destinada a l'execució del present contracte.

En cas que no es subrogi alguna de les persones amb dret a subrogació el personal de nova incorporació no podrà tenir un salari inferior al de la persona no subrogada.

En cas que no es subrogi alguna de les persones amb dret a subrogació el personal de nova incorporació no podrà tenir un salari inferior al de la persona no subrogada.

1.3.- Formació en propietat horitzontal aplicada a la presa d'acords i la seva validesa. 10 punts.

Foment de Ciutat

Formació específica, no inferior a 4 hores, adreçada al personal adscrit al contracte que manté relació directa amb comunitats de propietaris, administradors de finques i altres agents implicats, amb la finalitat de millorar el coneixement del règim jurídic de la propietat horitzontal, prevenir conflictes derivats de la presa d'acords i garantir una correcta orientació jurídica en els processos de rehabilitació.

Continguts mínims proposats:

- i. Règim jurídic de la propietat horitzontal: marc estatal i normativa catalana d'aplicació.*
- ii. Majories per a la presa d'acords en comunitats de propietaris: règim general i supòsits especials (obres obligatòries, rehabilitació, instal·lacions comuns, eficiència energètica, etc.).*
- iii. Requisits formals i materials per a la validesa dels acords: convocatòria, ordre del dia, assistència, votació i documentació.*
- iv. Efectes dels acords comunitaris i règim d'impugnació: causes, terminis i conseqüències jurídiques.*
- v. Relació entre els acords comunitaris i la tramitació d'ajuts i subvencions públiques a la rehabilitació.*

Durant la formació, la persona formadora haurà d'aportar i explicar un esquema pràctic sobre:

- tipus d'acords comunitaris,*
- majories exigibles en cada cas,*
- requisits de validesa,*
- i incidència dels acords en els procediments de rehabilitació i subvencions.*

Requisits de la persona formadora:

- i. Professional amb formació específica en dret de propietat horitzontal o dret civil immobiliari.*
- ii. Experiència mínima de 3 anys en assessorament jurídic o formació en matèria de propietat horitzontal.*
- iii. Experiència acreditada en l'anàlisi o resolució de conflictes comunitaris, rehabilitació d'edificis o processos vinculats a comunitats de propietaris.*
- iv. Extern/a l'equip.*

1.4.- Protocol integral sobre el tractament d'herències jacents. 8 punts.

Es valorarà com a millora l'elaboració, per part de l'empresa adjudicatària, d'un protocol específic sobre el tractament, l'acompanyament i la resolució de situacions d'herències jacents en el marc dels procediments de rehabilitació d'habitatges i de tramitació d'ajuts i subvencions públiques.

Aquest protocol haurà de tenir com a finalitat dotar el personal adscrit al contracte d'una eina clara, estructurada i operativa per a la correcta gestió d'aquests supòsits, reduint incidències, prevenint conflictes i facilitant la presa de decisions en coordinació amb els serveis competents. S'haurà de lliurar en un termini no superior a 3 setmanes des de la formalització del contracte.

Continguts mínims del protocol:

- i. Conceptualització de l'herència jacent i marc jurídic aplicable (dret civil comú i dret civil català, si escau).*
- ii. Identificació dels supòsits més habituals d'herència jacent en processos de rehabilitació i tramitació d'ajuts.*
- iii. Criteris d'actuació administrativa davant la manca de titularitat plena o d'hereus determinats.*
- iv. Pautes d'acompanyament a possibles hereus, administradors de finques o*

Foment de Ciutat

- representants, incloent comunicació, recollida d'informació i orientació bàsica.*
- v. Coordinació amb serveis jurídics, notaries, registres i altres organismes competents.*
- vi. Incidència de l'herència jacent en la presa d'acords comunitaris, la sol·licitud d'ajuts i la justificació de les actuacions.*
- vii. Riscos habituals i propostes de mesures de mitigació.*

Requisits formals i de lliurament:

- *El protocol s'haurà d'elaborar en format escrit, amb un esquema sintètic i pràctic que permeti una consulta àgil per part del personal.*
- *S'haurà de lliurar a Foment de Ciutat, SA dins del termini que es determini a l'inici de l'execució del contracte.*
- *El contingut haurà de ser adaptable a futures actualitzacions normatives o criteris administratius.*

Valor afegit de la millora:

La disponibilitat d'aquest protocol permet millorar la seguretat jurídica, homogeneïtzar criteris d'actuació, reduir temps de tramitació i reforçar la qualitat del servei prestat en un àmbit especialment sensible i complex com és el de les herències jacents.

1.5.- Protocol integral sobre el tractament de morositat en les comunitats de propietaris. 8 punts.

Es valorarà com a millora l'elaboració, per part de l'empresa adjudicatària, d'un protocol específic per a la gestió, el tractament i l'abordatge de les situacions de morositat en comunitats de propietaris, en el marc dels processos de rehabilitació d'edificis i de tramitació d'ajuts i subvencions públiques. S'haurà de lliurar en un termini no superior a 3 setmanes des de la formalització del contracte.

Aquest protocol haurà de tenir com a objectiu dotar el personal adscrit al contracte d'una eina operativa i homogènia que permeti:

- *identificar i gestionar adequadament els supòsits de morositat,*
- *prevenir bloquejos en la presa d'acords comunitaris,*
- *i facilitar la continuïtat dels expedients de rehabilitació amb garanties jurídiques.*

Continguts mínims del protocol:

- i. Marc jurídic de la morositat en la propietat horitzontal: drets i obligacions del propietari morós i de la comunitat.*
- ii. Incidència de la morositat en la presa d'acords comunitaris: règim de votació, drets polítics del morós i efectes sobre majories.*
- iii. Diferenciació entre morositat estructural i morositat sobrevinguda en contextos de rehabilitació.*
- iv. Pautes d'actuació davant la detecció de morositat en expedients de rehabilitació i subvencions.*
- v. Coordinació amb administradors de finques i serveis jurídics per a la reclamació de deutes: vies amistoses i judicials.*
- vi. Impacte de la morositat en la sol·licitud, concessió i justificació d'ajuts públics.*
- vii. Bones pràctiques i mesures de mitigació per evitar la paralització d'expedients i conflictes comunitaris.*

Requisits formals i de lliurament:

- *El protocol s'haurà d'elaborar en format escrit, amb un esquema clar i sintètic que permeti una consulta ràpida per part del personal.*

Foment de Ciutat

- *Haurà d'incloure criteris pràctics d'actuació i exemples orientatius.*
- *Es lliurarà a Foment de Ciutat, SA dins el termini que es determini a l'inici de l'execució del contracte.*
- *El protocol haurà de ser actualitzable en funció de canvis normatius o criteris administratius.*

Valor afegit de la millora:

La disposició d'un protocol específic de morositat permet reforçar la seguretat jurídica, reduir els conflictes comunitaris, minimitzar els riscos de paralització dels projectes de rehabilitació i garantir una gestió més eficient i realista dels expedients, especialment en entorns socialment complexes.

1.6. Suport puntual d'especialista en matèria fiscal. 8 punts.

Es valorarà l'oferiment, per part de l'empresa licitadora, d'un servei d'assessorament jurídic puntual, consistent en l'elaboració de fins a un màxim de dues (2) notes jurídiques durant la vigència del contracte, sobre qüestions relacionades amb:

- *Fiscalitat aplicada als processos de rehabilitació d'habitatges, subvencions i comunitats de propietaris.*

Les notes jurídiques tindran caràcter orientatiu i no vinculant, i es lliuraran a requeriment de Foment de Ciutat, SA, amb l'objectiu de donar suport a la presa de decisions i reforçar la seguretat jurídica del servei. Les notes hauran de presentar-se en format escrit, amb una extensió i estructura que en permetin una consulta àgil, en un termini màxim de 4 dies hàbils.

Contingut mínim de les notes jurídiques:

- Anàlisi sintètica del marc normatiu aplicable.*
- Identificació de riscos jurídics rellevants.
Criteris interpretatius i recomanacions pràctiques.*
- Conclusions clares i operatives.*
- Les notes hauran de presentar-se en format escrit, amb una extensió i estructura que en permetin una consulta àgil.*

Definició de persona especialista

A efectes d'aquest criteri, es considerarà persona especialista aquella que compleixi tots els requisits següents, en funció de l'àmbit d'assessorament ofert:

Especialista en fiscalitat

- Titulació universitària en Dret, Economia o Ciències Econòmiques i Empresarials, o equivalent.*
- Experiència professional mínima de 5 anys en assessorament fiscal.*
- En exercici professional actiu.*

1.7. Suport puntual d'especialista en protecció de dades. 8 punts.

Es valorarà l'oferiment, per part de l'empresa licitadora, d'un servei d'assessorament jurídic puntual, consistent en l'elaboració de fins a un màxim de dues (2) notes jurídiques durant la vigència del contracte, sobre qüestions relacionades amb:

- *Protecció de dades de caràcter personal, en el marc de l'execució del contracte i de la relació amb les persones interessades.*

Foment de Ciutat

Les notes jurídiques tindran caràcter orientatiu i no vinculant, i es lliuraran a requeriment de Foment de Ciutat, SA, amb l'objectiu de donar suport a la presa de decisions i reforçar la seguretat jurídica del servei.

Contingut mínim de les notes jurídiques:

- i. Anàlisi sintètica del marc normatiu aplicable.
- ii. Identificació de riscos jurídics rellevants.
- iii. Criteris interpretatius i recomanacions pràctiques.
- iv. Conclusions clares i operatives.

Les notes hauran de presentar-se en format escrit, amb una extensió i estructura que en permetin una consulta àgil, en un termini màxim de 4 dies hàbils.

Definició de persona especialista

A efectes d'aquest criteri, es considerarà persona especialista aquella que compleixi tots els requisits següents, en funció de l'àmbit d'assessorament ofert:

Especialista en protecció de dades

- iv. Titulació universitària en Dret ó formació específica acreditada en protecció de dades personals de tipus master o equivalent
- v. Experiència professional mínima de 5 anys en assessorament en matèria de protecció de dades.
- vi. Experiència acreditada en entorns d'administració pública, serveis públics o programes amb tractament intensiu de dades personals.

En ambdós casos, la persona especialista:

- haurà de ser externa a l'equip ordinari adscrit al contracte,
- i podrà ser personal propi de l'empresa licitadora o professional col·laborador, degudament identificat a l'oferta.
- En exercici professional actiu.

1.8. Millores relatives al suport dels especialistes. Fins a 4 punts.

Es valorarà l'oferiment, l'increment de notes jurídiques i la reducció del termini de resposta conforme a la següents paràmetres o criteris:

En relació al número de notes jurídiques màximes:

Descripció	Puntuació
Per una nota jurídica addicional	1
Per dues notes jurídiques addicionals	2

Per la reducció del termini màxim de resposta:

Descripció	Puntuació
Per la reducció de termini de resposta a 3 dies hàbils	1
Per la reducció de termini de resposta a 2 dies hàbils	2

- Protecció de dades de caràcter personal, en el marc de l'execució del contracte i de la relació amb les persones interessades.

Foment de Ciutat

Les notes jurídiques tindran caràcter orientatiu i no vinculant, i es lliuraran a requeriment de Foment de Ciutat, SA, amb l'objectiu de donar suport a la presa de decisions i reforçar la seguretat jurídica del servei.

Contingut mínim de les notes jurídiques:

- v. Anàlisi sintètica del marc normatiu aplicable.*
- vi. Identificació de riscos jurídics rellevants.*
- vii. Criteris interpretatius i recomanacions pràctiques.*
- viii. Conclusions clares i operatives.*

Les notes hauran de presentar-se en format escrit, amb una extensió i estructura que en permetin una consulta àgil, en un termini màxim de 3 dies hàbils.

Definició de persona especialista

A efectes d'aquest criteri, es considerarà persona especialista aquella que compleixi tots els requisits següents, en funció de l'àmbit d'assessorament ofert:

Especialista en protecció de dades

- vii. Titulació universitària en Dret ó formació específica acreditada en protecció de dades personals de tipus master o equivalent*
- viii. Experiència professional mínima de 5 anys en assessorament en matèria de protecció de dades.*
- ix. Experiència acreditada en entorns d'administració pública, serveis públics o programes amb tractament intensiu de dades personals.*

En ambdós casos, la persona especialista:

- haurà de ser externa a l'equip ordinari adscrit al contracte,*
- i podrà ser personal propi de l'empresa licitadora o professional col·laborador, degudament identificat a l'oferta.*

PUNTUACIÓ TOTAL: 100 punts.

Desè.- Justificació de la valoració de certs criteris de valoració.

Els criteris es consideren directament relacionats amb l'objecte del contracte i tots ells lligats a la qualitat dels treballs a executar. Cal tenir present:

El contracte objecte de licitació preveu la subrogació del personal actualment adscrit al servei, fet que garanteix la continuïtat del coneixement, l'experiència pràctica acumulada i el correcte funcionament del servei des del primer moment de l'execució. Aquesta circumstància justifica que no es valori l'experiència prèvia de l'equip ni les capacitats personals del mateix com a criteris d'adjudicació, atès que aquestes ja queden preservades mitjançant la subrogació obligatòria del personal.

En coherència amb aquest plantejament, els criteris d'adjudicació se centren en elements objectius i mesurables que permeten millorar les condicions d'execució del servei sense afectar la igualtat d'oportunitats entre licitadors, ni desvirtuar el règim de subrogació previst legalment.

Tot i prescindir de criteris subjectes a judici de valor, el sistema d'adjudicació definit avalua també la qualitat del servei, mitjançant criteris plenament objectivables, verificables i comparables, entre els quals destaquen:

Foment de Ciutat

- la millora de les condicions salarials del personal subrogat, com a factor directe de motivació, estabilitat i qualitat del servei;
- la formació específica i reglada en àmbits clau (propietat horitzontal), definida amb requisits mínims, continguts concrets i paràmetres mesurables;
- l'elaboració de protocols escrits i estructurats sobre qüestions especialment complexes (herències jacents i morositat en comunitats de propietaris), amb terminis de lliurament prefixats i continguts mínims exigibles;
- l'oferiment de suport especialitzat puntual en fiscalitat i protecció de dades, mitjançant un nombre màxim de notes jurídiques, terminis de resposta determinats i perfils professionals clarament definits. Aquests aspectes són aspectes recurrents i es consideren d'utilitat comptar amb el suport d'especialistes;
- així com la millora objectiva d'aquests serveis mitjançant l'increment del nombre de notes i la reducció dels terminis de resposta.

Aquests criteris permeten premiar ofertes amb major valor afegit real, sense necessitat de recórrer a valoracions qualitatives subjectives, assegurant que la qualitat s'integra dins el model d'adjudicació de manera transparent, mesurable i proporcional.

En conseqüència, la configuració d'un sistema d'adjudicació basat exclusivament en criteris objectius i automàtics es considera plenament ajustada a la LCSP, especialment adequada a un contracte amb subrogació de personal, i coherent amb els principis de bona administració, eficiència en l'ús dels recursos públics i seguretat jurídica. Aquest plantejament garanteix tant la correcta execució del contracte com la igualtat de tracte entre les empreses licitadores, alhora que permet valorar, de manera objectiva, la qualitat i el valor afegit de les ofertes presentades.

En relació a l'oferta econòmica. Es valora l'adequat grau de detall i de coherència conforme als criteris indicats al punt 2.1 de l'Annex 1 del plec de condicions (fins a 44 punts).

Fórmula lineal directament proporcional, essent 0 punts el preu de licitació i 44 la màxima rebaixa.

Considerant la gran desproporcionalitat entre la puntuació resultant i l'escassa diferència de valor s'han previst certs llindars que, en cas de no arribar, es reduirà la puntuació màxima. Aquest criteri busca mantenir un cert equilibri i procurar que les ofertes tinguin present els altres criteris de valoració.

Considerar que la baixa es situa en el 5%. En cas d'incórrer en baixa aquesta s'haurà de justificar suficientment, conforme a allò que indica el plec de condicions.

Onzè.- La Mesa de contractació proposada (clàusula 11 del Plec de condicions) s'ajusta als requeriments de l'article 326 LLCSP, amb expressa referència a la inclusió de personal que actua en l'àmbit jurídic i econòmic de la societat.

La Mesa de Contractació estarà constituïda pels següents membres:

Presidència: Direcció General de Foment de Ciutat, o persona en qui delegui

Vocal: Director de Serveis Jurídics i Habitatge de Foment de Ciutat, o persona en qui delegui

Vocal: Directora del programa dels Fons Europeus en matèria de rehabilitació i regeneració. Gerència d'Habitatge. Ajuntament de Barcelona, o persona en qui delegui

Vocal: Director d'Administració i Persones de Foment de Ciutat, o persona en qui delegui.

Vocal: Coordinador dels programes de rehabilitació de Foment de Ciutat, o persona en qui delegui.

Secretària: Cap de Serveis Jurídics de Foment de Ciutat, qui actua com a secretària de la Mesa de contractació, amb veu però sense vot, o persona en qui delegui.

Les persones designades com a membres de la Mesa de contractació o de qualsevol altres organisme qualificat que participi en la tramitació i adjudicació del present procediment de contractació, ajustaran la seva conducta al Codi ètic de l'Ajuntament de Barcelona, publicat a la Gasetta de 31 de desembre de

Foment de Ciutat

2017 i declararan a la primera reunió que no concorren conflictes d'interessos en l'exercici de la seva funció.

L'exercici de la seva condició es realitzarà sota els principis d'objectivitat i igualtat de tracte, aplicant els seus coneixement tècnics per tal de valorar les propostes conforme allò indicat al present Plec de condicions particulars.

Dotzè.- Conforme a allò disposat a l'article 44 de la LLCSP, atès que el valor estimat del contracte és inferior a 100.000 euros, resulta d'aplicació el recurs d'alçada en el present procediment. El recurs es podrà interposar conforme als terminis previstos, i es troba expressat i contemplat a la clàusula 20 del plec de referència amb les concrecions del Reial Decret 36/2020, de 30 de desembre.

Tretzè.- Conforme al Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona, el present procediment inclou un seguit de clàusules, mesures i obligacions de caràcter social adequades a l'objecte dels serveis (eficiència social). Les condicions especials d'execució es troben descrites a la clàusula 10 del Plec de Condicions Particulars. Concretament, les clàusules, mesures i obligacions de caràcter social són les següents:

1. Compromís de presentar un pla d'igualtat entre homes i dones o en el seu cas, mesures d'igualtat (condició d'execució).
2. Obligació de mantenir les condicions laborals (condició d'execució).
3. Obligació de presentar un seguit de mesures contra l'assetjament sexual i per raó de sexe (condició d'execució).
4. Pagament directe a subcontractistes (condició d'execució).
5. Valoració d'incrementos salarials per damunt de conveni col·lectiu aplicable (criteri de valoració)

A banda s'han previst un seguit de condicions especials d'execució que busquen vetllar per la bona convivència entre veïns residents i contractista.

En relació al Pla de Contractació Pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona per al 2019, aprovat pel Decret de l'Alcaldia S1/D/2019-1599, de 18 de juliol, les mesures que s'adopten són les que indiquen a continuació:

Descripció	Mesura Social	Condició d'execució	Criteri d'adjudicació
Desglossament del pressupost.	x		
Informació subcontractació		x	
Llindar desproporcionalitat i justificació	x		x
Salariis treballadors <=10%			x
Pagament subcontractistes		x	
Manteniment Condicions laborals durant la vigència del contracte		x	
Pla d'igualtat o mesures		x	
Mesures vs assetjament sexual		x	
Contractació persones amb dificultats d'inserció	x		

Catorzè.- Atenent a aquest valor estimat del contracte l'òrgan de contractació competent, per raó de la quantia, és la Direcció general.

Divuitè.- Modificacions.

La clàusula 18 del plec de condicions preveu possibles modificacions del contracte conforme a l'art. 203 i següents de la LLCSP.

Foment de Ciutat

D'acord amb les previsions dels articles 203 i següents de la LLCSP, perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació podrà procedir a modificar el mateix conforme als supòsits, condicions i límits indicats al quadre resum. En cap cas l'import total de les modificacions previstes pot incrementar del percentatge previst al quadre resum, tot conforme a l'article 204 LLCSP.

Causas de modificació previstes:

[Modificacions subjectives:]

- a. Modificacions derivades a l'increment o reducció d'amidaments, sempre que no impliqui la incorporació de preus nous no previstos al procediment de contractació.
- b. Substitució del contractista inicial com a conseqüència de la cessió del contracte a un tercer, en els termes establerts a l'article 214 de la LLCSP. En aquest supòsit caldrà l'autorització prèvia i expressa de l'òrgan de contractació competent de FdC per a la cessió del contracte i que el cessionari tingui plena capacitat per contractar amb el sector públic, tingui la solvència exigible en el Plec i no es trobi en supòsits d'incapacitat o prohibicions de contractar amb el sector públic determinats per la legislació vigent. El cessionari del contracte quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que corresponien al cedent.
- c. Substitució de l'entitat contractant inicial com a conseqüència de la cessió del contracte a altra entitat del Sector Públic, conforme a allò indicat en el present plec.

[Modificacions objectives:]

- a. Modificacions derivades a l'increment o reducció d'amidaments, sempre que no impliqui la incorporació de preus nous no previstos al procediment de contractació.

Totes aquestes modificacions hauran de ser prèviament autoritzades per Foment de Ciutat, SA conforme al procediment previst per aquesta clàusula.

Conclusions.- Tant aquests criteris com la resta de clausulat del plec, s'ajusten a la normava de contractació vigent, incloent aquells preceptes d'efecte directe.

Barcelona,

Jaume Ramos Sotelo
Director de Serveis Jurídics i Habitatge
Foment de Ciutat, SA