Barcelona

PLA DE BARRIS

Foment de Ciutat

F260000707
F260000708
F260000709

La Direcció de serveis jurídics i habitatge Foment de Ciutat, SA emet el següent:

INFORME

de NECESSITAT i INSUFICIÈNCIA DE MITJANS per licitar la contractació dels SERVEIS DE SUPORT AL DESPLEGAMENT DE L'OFICINA DE REHABILITACIÓ MUNICIPAL PER A LA INFORMACIÓ, DINAMITZACIÓ, ACOMPANYAMENT TÈCNIC I SOCIAL, I GESTIÓ DE LES AJUDES A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES I EDIFICIS, AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ PÚBLICA SOSTENIBLE. LOTS 1, 2 i 3

En base als següents motius:

Primer.- La Societat FOMENT DE CIUTAT, SA, en compliment dels seus fins socials, és l'operador municipal que executa, de forma coordinada amb altres agents municipals, l'Oficina de Rehabilitació Municipal.

Segon.- L'Ajuntament de Barcelona ha impulsat durant els darrers anys diverses actuacions destinades a fomentar la rehabilitació del parc residencial de la ciutat, mitjançant programes d'informació, assessorament, acompanyament i suport a la ciutadania en la tramitació dels ajuts a la rehabilitació gestionats pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

L'experiència acumulada en el desplegament de l'Oficina de Rehabilitació Municipal ha posat de manifest la necessitat de disposar d'un dispositiu estable de proximitat que garanteixi l'atenció, l'acompanyament tècnic i administratiu i el suport a les persones propietàries, comunitats de propietaris i residents interessats a accedir als diferents programes d'ajuts a la rehabilitació impulsats per les administracions públiques.

Atesa la consolidació d'aquest model d'atenció i els resultats assolits, l'Ajuntament de Barcelona ha decidit donar continuïtat a l'Oficina de Rehabilitació Municipal per tal d'atendre les noves convocatòries d'ajuts a la rehabilitació, especialment les relatives a actuacions a l'interior dels habitatges, sense perjudici d'altres línies de subvenció que puguin ser aprovades i gestionades pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona durant la vigència del contracte.

En aquest sentit, la convocatòria d'ajuts per a actuacions a l'interior dels habitatges té per objecte donar continuïtat als objectius i a les actuacions desenvolupades en el marc del programa d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges, facilitant que les persones que compleixin els requisits establerts puguin accedir a una ajuda equivalent per a l'execució d'obres de conservació, manteniment, adaptació funcional, accessibilitat, sostenibilitat o millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

Mitjançant Resolució TER/2356/2026, de 18 de juny, es va aprovar la convocatòria per a la concessió de subvencions destinades a actuacions de rehabilitació a l'interior dels habitatges, les bases reguladores de la qual estableixen les condicions, requisits i procediment per a l'atorgament dels ajuts.

> La informació relativa a aquesta convocatòria es pot consultar a la següent adreça:
> Convocatòria d'ajuts per a actuacions a l'interior dels habitatges
>
> Igualment, les convocatòries vigents del Consorci de l'Habitatge de Barcelona es poden consultar a:
> Ajuts a la rehabilitació - Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Tercer.- Els treballs objecte del contracte s'emmarquen en les actuacions de foment de la rehabilitació del parc residencial de la ciutat de Barcelona impulsades per l'Ajuntament de Barcelona i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, així com en les diferents línies d'ajuts a la rehabilitació que es troben vigents o que es puguin aprovar durant la vigència del contracte.

La finalitat dels treballs és garantir el correcte funcionament de l'Oficina de Rehabilitació Municipal, oferint serveis d'informació, assessorament, acompanyament i suport tècnic i administratiu a la ciutadania, a les

comunitats de propietaris, als professionals i a la resta d'agents implicats en els processos de rehabilitació residencial.

Es deixa constància que Foment de Ciutat, SA no disposa dels mitjans personals i materials suficients per desenvolupar directament la totalitat de les prestacions objecte d'aquest contracte, motiu pel qual resulta necessari recórrer a la seva contractació externa.

El present contracte respon a la necessitat de garantir la continuïtat d'un servei especialitzat i consolidat, vinculat al desplegament i gestió de les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació promogudes per les administracions competents i a l'activitat ordinària de l'Oficina de Rehabilitació Municipal.

Els CPV corresponents als treballs objecte del contracte són els següents:

- 71210000-3. Serveis d'assessorament en arquitectura.
- 79400000-8. Serveis de consultoria comercial i gestió.
- 79110000-8. Serveis d'assessoria i representació jurídica.

L'objecte dels treballs a desenvolupar és:

1. Acompanyar les persones interessades, professionals i no professionals, en els processos d'obtenció i tramitació dels ajuts a la rehabilitació impulsats per les administracions competents, contribuint a simplificar i agilitzar els tràmits administratius associats.
2. Promoure en els àmbits d'actuació definits la rehabilitació dels habitatges susceptibles d'acollir-se als diferents programes d'ajuts, oferint un servei integral d'informació, assessorament, acompanyament i seguiment.
3. Consolidar l'Oficina de Rehabilitació Municipal com a espai de referència per a la ciutadania de Barcelona, les comunitats de propietaris i els professionals del sector, garantint una atenció eficient i de qualitat.
4. Realitzar la gestió, revisió i tancament dels expedients tramitats d'acord amb els procediments establerts.
5. Fer el seguiment de les actuacions subvencionades i de les ajudes atorgades, vetllant pel compliment de les obligacions derivades de les convocatòries i facilitant la correcta justificació de les actuacions executades.

Es preveu la divisió del contracte en lots diferenciats en funció de les prestacions a desenvolupar. Els lots 1 i 2 responen a serveis d'anàloga naturalesa i es configuren de forma diferenciada amb la finalitat d'afavorir la concurrència i la participació d'un major nombre d'operadors econòmics.

La clàusula 8 del plec de clàusules administratives particulars estableix una limitació en l'adjudicació dels lots. En concret, una mateixa empresa no podrà resultar adjudicatària de més d'un lot.

Aquesta limitació té per objecte fomentar una major concurrència, diversificar la prestació del servei i reduir els riscos associats a la dependència d'un únic contractista.

No obstant això, aquesta limitació no serà aplicable en cas que només es presenti una única proposició considerada adequada, supòsit en què Foment de Ciutat, SA podrà adoptar les decisions oportunes per garantir la continuïtat del servei i la satisfacció de l'interès públic.

Quart.- 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.

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

	PBL, IVA exclòs	PBL, IVA inclòs
Lot 1	159.890,48 €	193.467,48 €
Lot 2	177.731,34 €	215.054,92 €

Lot 3	53.588,85 €	64.842,51 €
	391.210,66 €	**473.364,90 €**

La imputació de la despesa queda repartida, segons anualitats, com segueix:

	2027		2028	
	s. IVA	a. IVA	s. IVA	a. IVA
Lot 1	293.918,62 €	355.641,53 €	58.783,72 €	71.128,31 €
Lot 2	319.064,01 €	386.067,45 €	63.812,80 €	77.213,49 €
Lot 3	98.482,33 €	119.163,62 €	19.696,47 €	23.832,72 €

Aquest pressupost deriva de la realització dels següents càlculs:

a) Remuneració del personal potencialment susceptible de ser subrogat (març-abril'26)
b) Dimensionament dels equips que conformaran cadascun del lots.
c) Càlcul de les despeses de Seguretat Social.
d) Aplicació de percentatge relatiu a despeses d'estructura
e) Aplicació de percentatge relatiu a beneficis.
f) Aplicació d'un percentatge relatiu a possibles imprevistos
g) Concreció de despeses per vacances del personal.

Conseqüentment aquest pressupost inclou costos directes i indirectes i altres despeses eventuals 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.

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

CODI ECONÒMIC	22799
CODI PROGRAMA	92000
EXERC.PRESSUPOST.	2027-2028

Es considera que aquest és un preu de mercat.

Sisè.- La durada prevista dels treballs a contractar és de DOTZE (12) MESOS, prorrogables fins a un màxim addicional de SIS (6) MESOS.

La pròrroga prevista és màxima, es podran realitzar una diverses fins al termini indicat i és un prerrogativa de Foment de Ciutat d'Obligat compliment per l'adjudicatari. La seva no execució no implicarà cap de mena de compensació per l'adjudicatari.

Setè.- 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. <u>Solvència tècnica requerida i acreditació de la mateixa:</u>

Una declaració de la licitadora o del legal representant de l'empresa licitadora en què es comprometi, 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 (serveis d'assessorament i acompanyament a comunitats de propietaris per l'obtenció d'ajudes/subvencions), en els darrers 3 anys, per un import no inferior a 0,5 vegades del Valor estimat del Contracte corresponent al lot al que presenti oferta; en cas de presentar-se a 2 lots el valor requerit no podrà ser inferior a 0,4 vegades del Valor estimat del contracte corresponent als lots que presenti oferta; en cas de presentar-se a 3 lots el valor requerit no inferior a 0,3 vegades el Valor estimat del contracte corresponent als lots que presenti oferta.*

d. *Una declaració de l'ofertant o el legal representat de l'empresa licitadora en que es comprometi, en cas de resultar adjudicatària, d'adscriure personal necessari per l'execució dels treballs, que com a mínim inclourà:*

Unitats tècniques Lot 1 i Lot 2:

Compromís d'adscriure l'equip tècnic:

- *1 Coordinador/a. Titulat superior amb 3 anys d'experiència en la gestió d'equips amb relació a ciutadans.*
- *1 Treballadors/es socials. Treballador/a social, politòleg/a, psicòleg/a, o similar. Experiència mínima de 2 anys en tasques de mediació, acompanyament...*
- *2 Arquitectes/Arquitectes tècnics/ques (Arquitecte/Aparellador).*
- *5 Administratius/ves. Administratiu amb 3 anys d'experiència en la gestió d'expedients complexos i gestió d'agendes.*

Unitat tècnica Lot 3:

Compromís d'adscriure l'equip tècnic indicat a l'annex número 3 del present document.

- *1 Advocat/da. Advocat/da amb 3 anys d'experiència en l'àmbit de l'habitatge i la rehabilitació.*
- *1 tècnic/a de gestió, Titulat universitari amb 2 anys d'experiència en el suport en la redacció de documents, seguiment de projectes/actuacions, etc.*
- *Administratiu amb 3 anys d'experiència en la gestió d'expedients 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 i interlocució amb administració) en contractes similars (rehabilitació d'habitatge, acompanyament a CCPP, programes socials vinculats a habitatge o ajudes).*
- *Participació demostrable en almenys 2 projectes on hi hagi hagut:*
  - *Lideratge d'equip multidisciplinari (mínim 3 perfils diferents).*
  - *Interlocució formal amb un ens públic (actes, informes, correus oficials).*

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 comprometi 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 demostri 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.

Les titulacions indicades es realitzen a títol merament enunciatiu i no limitatiu. Per titulat competent s'entendrà qualsevol titulació que estigui habilitada legalment per l'execució de les funcions indicades i hagi estat prèviament validada per a l'execució del present projecte.

C. <u>Solvència econòmica i financera requerida, i acreditació de la mateixa:</u>

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. *Volum anual de negocis referit al millor dels tres últims exercicis anteriors a la data de presentació de les proposicions o en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa, ha de tenir un valor estimat superior a 1,5 vegades el Valor estimat de contracte de referència[1]. En cas de què la data de constitució de l'empresa o d'inici d'activitat sigui inferior a un any comptat des de la data final de presentació de proposicions, el requeriment s'entendrà proporcional al període, conforme a allò previst a l'art. 87.1.a) LLCSP.*

   En cas de presentar-se a 2 lots el llindar de la xifra de negocis es fixa en 1,2 vegades.

   En cas de presentar-se a 3 lots el llindar de la xifra de negocis es fixa en 1,1 vegada.

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 demostri que, per l'execució del contracte, disposa efectivament d'aquests mitjans."

En relació a la solvència es manifesta:

- El personal a subrogar es considera que compleix amb la solvència requerida.

- En relació a una solvència mínima de la licitadora per a l'execució prèvia de serveis similars d'assessorament i acompanyament a comunitats de propietaris per a l'obtenció d'ajudes i subvencions es fonamenta en la naturalesa especialitzada i complexa del contracte que es licita, el qual requereix un coneixement pràctic i contrastat dels procediments administratius de subvencions, de la gestió documental associada i de la relació amb comunitats de propietaris i administracions públiques.

La determinació d'un llindar quantitatiu vinculat al Valor Estimat del Contracte per lot respon a la necessitat de garantir que les empreses licitadores disposen d'una capacitat tècnica proporcional a l'abast, volum i responsabilitat del servei a prestar, assegurant una correcta execució del contracte i reduint els riscos

[1] Valor estimat de contracte de referència: a efectes de la solvència econòmica i financera es correspon a:
- En cas de duració del contracte, incloent pròrrogues, inferior a 1 any 1,5 vegades el Valor estimat de contracte.
- En cas de duració del contracte, incloent pròrrogues, superior a 1 any, 1,5 vegades el Valor estimat de contracte anualitzat ((VEC/(duració + possible pròrrogues)*12).

d'incompliment. La modulació del percentatge exigible en funció del nombre de lots als quals es presenti oferta permet preservar la concurrència, evitant requisits excessius, alhora que garanteix una experiència suficient en termes agregats.

En relació a l'exigència d'un solvència per la figura del responsable del contracte:

> Considerant la durada limitada del contracte, la naturalesa progressiva de les actuacions i l'existència d'una fase de canvi d'objectius, resulta necessari preveure la designació, per part de l'empresa adjudicatària, d'un/a responsable del contracte amb experiència.

Aquesta previsió es troba directament vinculada a l'objecte del contracte i a la seva correcta execució, no constitueix una exigència desproporcionada ni intrusiva en l'organització interna del contractista, i es limita a establir una responsabilitat funcional clara sobre un aspecte estructural del servei: la seva direcció operativa, la correcta assignació de recursos i la gestió ordenada de la seva finalització.

Aquesta exigència es troba directament vinculada a l'objecte del contracte, és conforme a l'article 90.1.a) de la LCSP, i és proporcionada, no discriminatòria i adequada, ja que:

- no limita l'accés a un tipus concret d'empresa o operador econòmic,
- permet acreditar l'experiència mitjançant diversos contractes o serveis equivalents,
- i s'ajusta al principi de bona administració i a la necessitat d'assegurar la qualitat i continuïtat del servei.

En conseqüència, la solvència tècnica requerida es considera necessària i justificada per garantir una execució eficaç del contracte, especialment en un context de gestió de fons públics i d'atenció directa a la ciutadania.

Vuitè.- 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. Recordar que encara que es prevegi una limitació d'adjudicació per lot es possible que tingui més d'un lot adjudicat, per aquesta raó es modula la solvència exigida.

Novè- 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.

Desè.- 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:

"LOT NÚMERO 1 (F260000092)

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 54 punts.

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

$$d = \frac{-(€o - €Mitj)}{(€lic)}$$

d = desviació

€o = Preu de l'ofertant (sense tenir en compte les partides alçades)
€Mitj = Oferta mitjana (sense tenir en compte les partides alçades)
€lic = Import de licitació de referència (sense tenir en compte les partides alçades)

Totes aquelles ofertes (O), la desviació (d) de les quals (d= -(€o-€Mitj)/€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 hagin assolit les valoracions tècniques mínimes, 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:

$$Po = 54 * \frac{(€lic - €o)}{(€lic - €omín)}$$

Po = Puntuació corresponent a l'ofertant
€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 50 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 40 punts.

En cas que la baixa mitjana de les ofertes presentades (€Mitj) no sigui superior a 10 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 cap oferta presentada presenti una baixa 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. Formació i altres millores. Fins a 12 punts.

Es valorarà el compromís de formació del personal que prestarà el servei, conforme a allò indicat a continuació.

Descripció	*Puntuació assignada*

Formació en mesures de millora eficiència en l'àmbit de la construcció pel personal tècnic (no menys de 15 hores)	*4*
Formació anual en tècniques d'atenció al personal pel personal amb contacte amb el ciutadà (no menys de 7,5 hores)	*4*
Comptar amb un servei de suport a la coordinació del lot encarregat de tractar i solucionar els conflictes/incidències detectats en el personal	*4*

S'haurà de realitzar dins del primer quadrimestre de vigència del contracte.

1.3. Altres millores. Fins a 16 punts.

Es valorarà les següents millores, conforme a allò indicat a continuació.

a. Formació sobre novetats legals/judicials en l'àmbit de la propietat horitzontal, no inferior a 4 hores, 5 punts.

Actualitzar coneixements del personal propi i de Serveis Jurídics (SSJJ) sobre canvis legislatius i jurisprudència que afecten comunitats de propietaris.

Continguts proposats:

i. Reformes recents de la Llei de Propietat Horitzontal (LPH) i normativa catalana (p.ex. règim d'acords, obres obligatòries, vot telemàtic).
ii. Responsabilitats i drets de comunitats i propietaris en processos de rehabilitació.
iii. Exigència responsabilitat administradors.
iv. Gestió de morositat: eines legals i procediments per reclamar quotes.
v. Principals pronunciaments judicials rellevants.

Requisits del formador/a:

i. Especialista en dret de propietat horitzontal amb experiència mínima de 10 anys.
ii. Haurà d'acreditar experiència judicial efectiva (intervenció en procediments relacionats amb comunitats de propietaris) o experiència mínima de 5 anys o acreditada experiència docent especialitzada..

Requisits addicionals

i. Caldrà concretar el formador/a i el temari abans de la formalització del contracte. L'adjudicació del contracte quedarà condicionada al compliment dels requisits indicats.
ii. No podrà ser realitzat per una persona de l'equip ORM.

b. Redacció de protocols concrets detallats, 5 punts.

Dotar el personal del programa d'eines per actuar davant pèrdua de confiança amb proveïdors, especialment quan hi ha pagaments a compte i manca de col·laboració amb la comunitat.

Continguts proposats:

i. Fase 1: Detecció i registre
Indicadors: incompliment de terminis, absència de comunicació, queixes reiterades.
Registre intern amb evidències (correus, actes, fotos).
ii. Fase 2: Avaluació i definició d'estratègia
Determinació de l'obra executada
Identificació d'alternativa i avaluació de la seva viabilitat, en relació als riscos.

iii. *Fase 3: Comunicació formal*
Informació a CCPP.
Model de requeriment escrit amb termini per esmena (p.ex. 7 dies).
iv. *Fase 4: Activació de mesures*
Suspensió temporal de treballs i bloqueig de nous pagaments.
Informe a SSJJ per valorar resolució contractual o penalitzacions.
v. *Fase 5: Reassignació*
Procediment per incorporar nou industrial (llista homologada, validació tècnica), garantint transparència i acompanyament.
vi. *Fase 6: Reclamacions*
En el seu cas acompanyament a la CCPP sobre reclamacions a altres intervinents.
vii. *Fase 7: Tancament i aprenentatge*
Informe final amb lliçons apreses i actualització del registre de proveïdors.

Requisits de l'autor/a:

i. *Especialista en dret de propietat horitzontal amb experiència mínima de 10 anys.*
ii. *Suport tècnic (arquitecte/arquitecte tècnic) amb experiència mínima de 5 anys en la rehabilitació d'edificis o que hagin intervingut activament en cas equivalent.*
iii. *No podrà ser realitzat per persones de l'equip ORM.*

Requisits addicionals

i. *Caldrà concretar l'autor i el contingut abans de la formalització del contracte. L'adjudicació del contracte quedarà condicionada al compliment dels requisits indicats.*

c. *Personal amb dilatada experiència en acompanyament financer, 6 punts.*

Es valorarà que l'equip o Foment de Ciutat pugui comptar amb l'assessorament puntual de personal tècnic amb dilatada experiència en l'assessorament financer a comunitats i propietaris en l'obtenció de finançament (crèdits personals, préstecs comunitaris, etc.), especialment en entorns vulnerables. Es valorarà conforme als següents aspectes o paràmetres:

Requisits de tècnic/a addicional especialista en l'assessorament financer:

i. *Tècnic/a especialitzat en l'acompanyament financer a CCPP a comunitats i propietaris en l'obtenció de finançament (crèdits personals, préstecs comunitaris, etc.) a CCPP vulnerables.*
Caldrà acreditar una experiència mínima de 3 anys i la identificació de les CCPP (no menys de 3) efectivament acompanyades i de la seva condició vulnerable.

Requisits addicionals

i. *Caldrà concretar el tècnic/a i la seva capacitat. L'adjudicació del contracte quedarà condicionada al compliment dels requisits indicats.*

Puntuació

Anys d'experiència	***Puntuació***
Inferior a 3	*No compleix*
3	*0,5*
4	*1*
5 ó més	*2*

CCPP acompanyades	***Puntuació***
Inferior a 3	*No compleix*
3	*0,5*

5	*1*
7	*2*
9	*3*
12 o més	*4*

Caldrà aportar el document model número 7 dins del sobre 2.

1.4. 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***
$> 1\ a\ \leq 2$	*1*
$> 2\ a\ \leq 3$	*2*
$> 3\ a\ \leq 4$	*4*
$> 4\ a\ \leq 5$	*6*
$> 6\ a\ \leq 7$	*8*
$> 7\ a\ \leq 8$	*9*
> 9	*10*

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

1.5. Experiència avaluable del/la responsable del contracte. Fins a 8 punts.

Es valorarà l'experiència del responsable/a del contracte als efectes de garantir el lideratge i gestió de l'equip, així com la interlocució amb Foment de Ciutat. El responsable del contracte haurà de tenir:

i. Experiència mínima de 3 anys exercint funcions de responsabilitat real (direcció/coordinar equips i interlocució amb administració) en contractes similars (rehabilitació d'habitatge, acompanyament a CCPP, programes socials vinculats a habitatge o ajudes).

ii. Participació demostrable en almenys 2 projectes on hi hagi hagut:

- *Lideratge d'equip multidisciplinari (mínim 3 perfils diferents).*
- *Interlocució formal amb un ens públic (actes, informes, correus oficials).*

Requisits addicionals

i. Caldrà concretar el tècnic/a i la seva capacitat. L'adjudicació del contracte quedarà condicionada al compliment dels requisits indicats.

Puntuació

Anys d'experiència addicionals	***Puntuació***
4	*2*
5	*4*
6	*6*
7 ó més	*8*

Caldrà aportar el document model número 7 dins del sobre 2.

PUNTUACIÓ TOTAL: 100 punts.

ANNEX NÚMERO 1.2

LOT NÚMERO 2 (F260000093)

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 54 punts.

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

$$d = \frac{-(€o - €Mitj)}{(€lic)}$$

d = desviació
€o = Preu de l'ofertant (sense tenir en compte les partides alçades)
€Mitj = Oferta mitjana (sense tenir en compte les partides alçades)
€lic = Import de licitació de referència (sense tenir en compte les partides alçades)

Totes aquelles ofertes (O), la desviació (d) de les quals (d= -(€o-€Mitj)/€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 hagin assolit les valoracions tècniques mínimes, 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:

$$Po = 54 * \frac{(€lic - €o)}{(€lic - €omín)}$$

Po = Puntuació corresponent a l'ofertant
€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 50 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 40 punts.

En cas que la baixa mitjana de les ofertes presentades (€Mitj) no sigui superior a 10 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 cap oferta presentada presenti una baixa 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. Formació i altres millores. Fins a 12 punts.

Es valorarà el compromís de formació del personal que prestarà el servei, conforme a allò indicat a continuació.

Descripció	*Puntuació assignada*
Formació en mesures de millora eficiència en l'àmbit de la construcció pel personal tècnic (no menys de 15 hores)	*4*
Formació anual en tècniques d'atenció al personal pel personal amb contacte amb el ciutadà (no menys de 7,5 hores)	*4*
Comptar amb un servei de suport a la coordinació del lot encarregat de tractar i solucionar els conflictes/incidències detectats en el personal	*4*

S'haurà de realitzar dins del primer quadrimestre de vigència del contracte.

1.3. Altres millores. Fins a 16 punts.

Es valorarà les següents millores, conforme a allò indicat a continuació.

a. ***Formació sobre protecció de dades en l'àmbit dels treballs a executar, no inferior a 4 hores, 5 punts.***

Actualitzar coneixements del personal propi i de Serveis Jurídics (SSJJ) per forçar la seguretat jurídica del programa en l'àmbit de gestió documental i relacions amb els interessats.

Continguts proposats:
- i. *RGPD i LOPDGDD aplicats a comunitats i programes públics.*
- ii. *Transparència, accés a la informació i límits.*
- iii. *Gestió documental i custòdia de dades sensibles.*
- iv. *Requeriments administratius en procediments de subvencions.*
- v. *Riscos i eines de mitigació.*

Requisits del formador/a:
- i. *Advocat/da especialista en protecció de dades i dret administratiu.*
- ii. *Experiència mínima de 10 anys.*
- iii. *Experiència mínima de 5 anys o acreditada experiència docent especialitzada.*
- iv. *Extern a l'equip ORM.*

Continguts proposats:
- i. *Reformes recents de la Llei de Propietat Horitzontal (LPH) i normativa catalana (p.ex. règim d'acords, obres obligatòries, vot telemàtic).*

ii. *Responsabilitats i drets de comunitats i propietaris en processos de rehabilitació.*
iii. *Exigència responsabilitat administradors.*
iv. *Gestió de morositat: eines legals i procediments per reclamar quotes.*
v. *Principals pronunciaments judicials rellevants.*

Requisits del formador/a:

v. *Especialista en dret de propietat horitzontal amb experiència mínima de 10 anys.*
vi. *Haurà d'acreditar experiència judicial efectiva (intervenció en procediments relacionats amb comunitats de propietaris) o experiència mínima de 5 anys o acreditada experiència docent especialitzada.*
iii. *No podrà ser realitzat per una persona de l'equip ORM.*

b. Redacció de protocols concrets detallats, 5 punts.

Dotar el personal del programa d'eines per actuar davant de gran part de les casuístiques de morositat en comunitats de propietaris vulnerables

Continguts del protocol:

i. *Sistema d'alertes primerenques.*
ii. *Procés d'avisos formals i negociació amistosa.*
iii. *Estructura de requeriments escrits conforme LPH/CC.*
iv. *Activació de mesures socials complementàries (si s'escau).*
v. *Procediment de trasllat a Serveis Jurídics i accions legals possibles.*
vi. *Model de seguiment individualitzat i informes periòdics.*
vii. *Tancament i aprenentatge.*

Requisits de l'autor/a:

viii. *Advocat/da especialista en propietat horitzontal.*
ix. *Experiència mínima de 10 anys.*
x. *Suport tècnic acreditat en gestió de comunitats vulnerables.*
xi. *Extern a l'ORM.*

Requisits addicionals

xii. *Caldrà concretar l'autor i el contingut abans de la formalització del contracte. L'adjudicació del contracte quedarà condicionada al compliment dels requisits indicats.*

c. Personal amb dilatada experiència en acompanyament financer, 6 punts.

Es valorarà que l'equip o Foment de Ciutat pugui comptar amb l'assessorament puntual de personal tècnic amb dilatada experiència en l'assessorament financer a comunitats i propietaris en l'obtenció de finançament (crèdits personals, préstecs comunitaris, etc.), especialment en entorns vulnerables. Es valorarà conforme als següents aspectes o paràmetres:

Requisits de tècnic/a addicional especialista en l'assessorament financer:

ii. *Tècnic/a especialitzat en l'acompanyament financer a CCPP a comunitats i propietaris en l'obtenció de finançament (crèdits personals, préstecs comunitaris, etc.) a CCPP vulnerables.*
Caldrà acreditar una experiència mínima de 3 anys i la identificació de les CCPP (no menys de 3) efectivament acompanyades i de la seva condició vulnerable.

Requisits addicionals

ii. *Caldrà concretar el tècnic/a i la seva capacitat. L'adjudicació del contracte quedarà condicionada al compliment dels requisits indicats.*

Puntuació

Anys d'experiència	***Puntuació***
Inferior a 3	*No compleix*
3	*0,5*
4	*1*
5 ó més	*2*

CCPP acompanyades	***Puntuació***
Inferior a 3	*No compleix*
3	*0,5*
5	*1*
7	*2*
9	*3*
12 o més	*4*

Caldrà aportar el document model número 7 dins del sobre 2.

1.4. 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***
$> 1\ a\ \leq 2$	*1*
$> 2\ a\ \leq 3$	*2*
$> 3\ a\ \leq 4$	*4*
$> 4\ a\ \leq 5$	*6*
$> 6\ a\ \leq 7$	*8*
$> 7\ a\ \leq 8$	*9*
> 9	*10*

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

1.5. Experiència avaluable del/la responsable del contracte. Fins a 8 punts.

Es valorarà l'experiència del responsable/a del contracte als efectes de garantir el lideratge i gestió de l'equip, així com la interlocució amb Foment de Ciutat. El responsable del contracte haurà de tenir:

iii. Experiència mínima de 3 anys exercint funcions de responsabilitat real (direcció/coordinar equips i interlocució amb administració) en contractes similars (rehabilitació d'habitatge, acompanyament a CCPP, programes socials vinculats a habitatge o ajudes).

iv. Participació demostrable en almenys 2 projectes on hi hagi hagut:

- *Lideratge d'equip multidisciplinari (mínim 3 perfils diferents).*
- *Interlocució formal amb un ens públic (actes, informes, correus oficials).*

Requisits addicionals

ii. *Caldrà concretar el tècnic/a i la seva capacitat. L'adjudicació del contracte quedarà condicionada al compliment dels requisits indicats.*

Puntuació

Anys d'experiència addicionals	***Puntuació***
4	*2*
5	*4*
6	*6*
7 ó més	*8*

Caldrà aportar el document model número 7 dins del sobre 2.

PUNTUACIÓ TOTAL: 100 punts.

ANNEX NÚMERO 1.3

LOT NÚMERO 3 (F260000243)

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:

$$d = \frac{-(€o - €Mitj)}{(€lic)}$$

d = desviació
€o = Preu de l'ofertant (sense tenir en compte les partides alçades)
€Mitj = Oferta mitjana (sense tenir en compte les partides alçades)
€lic = Import de licitació de referència (sense tenir en compte les partides alçades)

Totes aquelles ofertes (O), la desviació (d) de les quals (d= -(€o-€Mitj)/€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 hagin assolit les valoracions tècniques mínimes, 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:

$$Po = 44 * \frac{(€lic - €o)}{(€lic - €omín)}$$

Po = Puntuació corresponent a l'ofertant
€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. Mesures antifrau. Fins 10 punts.

Atès l'objecte del contracte es valora l'existència de mesures de lluita contra el frau.

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

Compromís d'aportar pla antifrau específic	***Puntuació***
Existència de compliance penal certificat	*10*
Existència de pla antifrau/compliance penal no certificat ja redactat aplicable al present servei i a adequar abans de la formalització del contracte	*7*
Compromís de presentar pla antifrau específic abans de la formalització del contracte.	*6*
No indica o cap de les anteriors	*0*

1.3. 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*
$> 4\ a\ \leq 5$	*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 subrogui 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.

1.4.- Formació en atenció als sol·licitants. Fins a 10 punts.

Formació específica, no inferior a 4 hores, adreçada al personal adscrit al contracte que manté relació directa amb persones interessades, comunitats de propietaris i altres agents implicats, amb la finalitat de millorar la qualitat del servei, prevenir conflictes i facilitar una gestió adequada de situacions complexes.

Continguts mínims proposats:
i. Comunicació efectiva, empàtica i respectuosa en l'atenció a la ciutadania.
ii. Gestió de conflictes en contextos administratius i comunitaris.
iii. Tècniques de mediació i desescalada de conflictes.
iv. Tracte a persones en situacions de vulnerabilitat o especial tensió.
v. Gestió emocional i prevenció de situacions d'estrès en l'exercici professional.

Requisits de la persona formadora:
i. Professional amb formació específica en mediació, resolució de conflictes, psicologia social, treball social o àmbits equivalents.
ii. Experiència mínima de 3 anys en formació o intervenció en matèria de gestió de conflictes i atenció a persones.
iii. Experiència acreditada en entorns d'atenció ciutadana, serveis públics o contextos similars.
iv. Extern/a a l'equip ORM

1.5.- Formació en tractament de dades. Fins a 10 punts.

Formació específica, no inferior a 4 hores, adreçada al personal propi, amb l'objectiu d'actualitzar coneixements i reforçar l'adequat tractament de dades personals.

Continguts mínims proposats:
i. RGPD i LOPDGDD aplicats a comunitats de propietaris i a programes públics de subvencions.
ii. Transparència, dret d'accés a la informació i límits legals.
iii. Gestió documental i custòdia de dades personals i sensibles.
iv. Requeriments administratius específics en procediments de subvencions.
v. Principals riscos jurídics i eines de mitigació.

Requisits de la persona formadora:
i. Advocat/da especialista en protecció de dades i dret administratiu.
ii. Experiència professional mínima de 5 anys en aquesta matèria.
iii. Professional de l'àmbit de tractament de dades (experiència mínima de 5 anys o acreditada experiència docent especialitzada.)
iv. Extern/a a l'equip ORM

1.6. Altres millores. Fins a 8 punts.

Es valorarà el compromís de formació del personal que prestarà el servei, conforme a allò indicat a continuació.

Descripció	*Puntuació assignada*
Formació en mesures de millora eficiència en l'àmbit de la construcció pel personal tècnic (no menys de 15 hores)	*4*
Comptar amb un servei de suport a la coordinació del lot encarregat de tractar i solucionar els conflictes/incidències detectats en el personal	*4*

S'haurà de realitzar dins del primer quadrimestre de vigència del contracte.

1.7.- Experiència avaluable del/la responsable del contracte. Fins a 8 punts.

Es valorarà l'experiència del responsable/a del contracte als efectes de garantir el lideratge i gestió de l'equip, així com la interlocució amb Foment de Ciutat. El responsable del contracte haurà de tenir:

v. Experiència mínima de 3 anys exercint funcions de responsabilitat real (direcció/coordinar equips i interlocució amb administració) en contractes similars (rehabilitació d'habitatge, acompanyament a CCPP, programes socials vinculats a habitatge o ajudes).

vi. Participació demostrable en almenys 2 projectes on hi hagi hagut:

- *Lideratge d'equip multidisciplinari (mínim 3 perfils diferents).*
- *Interlocució formal amb un ens públic (actes, informes, correus oficials).*

Requisits addicionals

iii. Caldrà concretar el tècnic/a i la seva capacitat. L'adjudicació del contracte quedarà condicionada al compliment dels requisits indicats.

Puntuació

Anys d'experiència addicionals	***Puntuació***
1	*2*
2	*4*
3	*6*
4 ó més	*8*

Caldrà aportar el document model número 6 dins del sobre 2.

PUNTUACIÓ TOTAL: 100 punts."

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

Els criteris d'adjudicació seleccionats es troben directament vinculats a l'objecte del contracte i s'orienten a garantir la millor relació qualitat-preu, de conformitat amb allò previst als articles 145 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

S'ha optat per un sistema d'adjudicació íntegrament basat en criteris automàtics, objectius i verificables, atès que les prestacions contractuals es troben suficientment definides en els plecs i que les necessitats a satisfer, les funcions a desenvolupar i els perfils professionals requerits són plenament identificables.

Cal tenir present que el contracte preveu la subrogació del personal actualment adscrit al servei, circumstància que contribueix a garantir la continuïtat operativa, la preservació del coneixement acumulat i la correcta prestació del servei des de l'inici de l'execució contractual.

No obstant això, es considera convenient valorar determinats elements addicionals que poden aportar un valor afegit real al servei, reforçant les capacitats de l'equip, la qualitat de l'acompanyament ofert a la ciutadania, la seguretat jurídica de les actuacions i la gestió adequada d'incidències complexes vinculades als processos de rehabilitació residencial.

Els criteris establerts permeten comparar objectivament les ofertes presentades, assegurant el respecte als principis d'igualtat de tracte, concurrència, transparència i proporcionalitat.

a) Oferta econòmica

L'oferta econòmica constitueix un element essencial de valoració en qualsevol procediment de contractació pública, atès que permet garantir l'ús eficient dels recursos públics.

La fórmula establerta premia les ofertes econòmicament més competitives, alhora que incorpora mecanismes destinats a evitar que petites diferències econòmiques generin distorsions excessives en la puntuació final.

Així mateix, es preveuen mecanismes específics per a la detecció d'ofertes anormalment baixes, d'acord amb els principis de viabilitat econòmica de les prestacions i de correcta execució del contracte.
La modulació de la puntuació màxima en funció de la baixa mitjana presentada pel conjunt dels licitadors pretén mantenir un equilibri adequat entre el criteri econòmic i la resta de criteris qualitatius quan el marge real de competència en preu és reduït.

b) Formació i altres millores (lots 1, 2 i 3)

Es valora el compromís dels licitadors d'incrementar la capacitació dels equips adscrits al contracte, en àmbits directament relacionats amb les funcions objecte de la prestació.

En concret es considera especialment rellevant:

- La formació en rehabilitació i eficiència energètica, atès que els equips hauran d'assessorar ciutadania, professionals i comunitats de propietaris en relació amb actuacions de rehabilitació residencial.
- La formació en atenció a la ciutadania, que contribueix a millorar la qualitat del servei prestat, la gestió de conflictes, les habilitats comunicatives i l'atenció a situacions socialment complexes.
- L'existència d'un servei de suport a la coordinació dels equips, orientat a detectar incidències, reforçar la gestió de persones i afavorir una execució homogènia i eficient del contracte.
-

Es considera que aquestes actuacions tenen una incidència directa sobre la qualitat del servei efectivament prestat i generen un benefici objectivable tant per a Foment de Ciutat com per a les persones usuàries del servei.

c) Altres millores especialitzades (lots 1 i 2)

Es valoren determinades actuacions addicionals que aporten coneixement especialitzat i eines de suport útils per a la correcta execució del programa.

En el cas del lot 1 es considera especialment rellevant:

- La formació especialitzada en propietat horitzontal, atès que una part substancial de les actuacions afecten comunitats de propietaris i requereixen coneixements jurídics específics.
- La redacció de protocols d'actuació davant incidències en els processos de rehabilitació, especialment en supòsits de pèrdua de confiança amb contractistes, paralització d'obres, incompliments contractuals o conflictes amb les comunitats beneficiàries.
- La disponibilitat de personal expert en acompanyament financer, que pugui donar suport puntual a comunitats de propietaris amb dificultats per accedir a finançament complementari per a l'execució de les actuacions.
-

En el cas del lot 2 es considera especialment rellevant:

- La formació especialitzada en protecció de dades i dret administratiu aplicat als programes públics d'ajudes, atès l'elevat volum de documentació i dades personals tractades.
- La redacció de protocols específics per a la gestió de situacions de morositat en comunitats de propietaris.
- La disponibilitat de personal especialitzat en assessorament i acompanyament financer.

Aquestes millores es troben directament relacionades amb les necessitats detectades durant l'execució dels programes de rehabilitació residencial i contribueixen a minimitzar incidències, reforçar la seguretat jurídica i incrementar l'eficàcia de les actuacions.

d) Mesures antifrau (lot 3)

Atesa la naturalesa jurídica i administrativa de les funcions assignades al lot 3, es considera convenient valorar positivament l'existència de sistemes interns de compliment normatiu i prevenció del frau.

La implantació de models de compliance penal, plans antifrau o mecanismes equivalents contribueix a reforçar la cultura de compliment normatiu, la prevenció de conflictes d'interès, la integritat institucional i la traçabilitat de les actuacions desenvolupades en el marc del contracte.
Per aquest motiu s'atorga una puntuació superior a les organitzacions que acreditin disposar d'eines ja implantades i verificables, sense que la manca d'aquestes determini l'exclusió de la licitació.

e) Millores salarials sobre el personal adscrit al contracte

Es valora l'assumpció voluntària de millores salarials per sobre de les condicions mínimes aplicables al personal adscrit al servei.

Aquest criteri es troba expressament emparat per l'article 145 de la LCSP i s'alinea amb els objectius de contractació socialment responsable promoguts per l'Ajuntament de Barcelona.

L'increment retributiu contribueix a afavorir l'estabilitat dels equips, la reducció de la rotació de personal, l'atracció i retenció de talent i, en conseqüència, una major qualitat del servei prestat a la ciutadania.

La puntuació assignada és proporcionada i no resulta determinant per si sola en l'adjudicació del contracte, mantenint-se un equilibri adequat amb la resta de criteris.

f) Experiència del/de la responsable del contracte

Tot i la subrogació del personal operatiu, es considera pertinent valorar l'experiència addicional del/de la responsable del contracte designat per l'empresa adjudicatària.

Aquest professional constitueix l'interlocutor principal amb Foment de Ciutat i assumeix funcions de coordinació, supervisió, organització dels recursos humans, resolució d'incidències i seguiment dels objectius contractuals.

La figura del responsable del contracte designat per l'adjudicatari té una incidència directa en la qualitat de l'execució atès que assumeix les funcions de direcció efectiva del servei, coordinació dels equips adscrits, gestió de conflictes, resolució d'incidències, seguiment d'indicadors i interlocució permanent amb Foment de Ciutat. Considerant la dimensió dels equips, la pluralitat de perfils professionals implicats i la necessitat de coordinació amb diverses unitats municipals i agents externs, es considera proporcionat valorar l'experiència addicional acreditada en funcions similars de direcció i coordinació.

La puntuació únicament valora l'experiència addicional respecte de l'experiència mínima exigida com a requisit de solvència tècnica, en considerar-se que una major experiència en funcions de direcció, coordinació d'equips i interlocució amb administracions públiques pot repercutir positivament en la qualitat de l'execució del contracte.

Dotzè.- 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.

En aquets procediment realitzaran tasques de revisió dels requisits de legalitat i del control financer del procediment les següents persones:

- Director de Serveis Jurídics i d'Habitatge de Foment de Ciutat, SA,
- Director d'Administració i Persones de Foment de Ciutat

Atès que els criteris són automàtics no procedeix preveure Comitè d'experts.

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 Gaseta de 31 de desembre de 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.

Tretzè.- Conforme a allò disposat a l'article 44 de la LLCSP, atès que el valor estimat del contracte és superior a 100.000 euros, resulta d'aplicació el recurs especial en matèria de contractació 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.

Catorzè.- 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'increments salarials (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
Salaris 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		

Quinzè.- Limitació d'adjudicació de diferents lots.

Conforme a l'art. 99.4.b de la LLCSP es limita el número de lots susceptibles de ser adjudicats a una mateixa persona conforme als criteris que s'exposen a continuació: Es limita l'adjudicació a un màxim d'1 lot. Aquesta limitació no operarà en el cas que la seva aplicació impliqui que un lot quedi desert, en aquesta cas es podrà:

1r. Adjudicar el lot que quedaria desert a la licitadora amb millor puntuació.
2n. Ampliar la limitació de lots adjudicables a 2.

Es podrà ampliar novament la limitació si igualment queda deserta una licitació.

Dins d'aquesta limitació no computa el lot 3.

Setzè.- El valor estimat del contracte és de: UN MILIÓ CINC-CENTS SEIXANTA-CINC MIL DOS-CENTS VINT-I-DOS EUROS AMB NORANTA-UN CÈNTIMS D'EURO (1.565.222,91 €), IVA exclòs. Atenent a aquest valor estimat del contracte l'òrgan de contractació competent, per raó de la quantia, és la consellera delegada.

Dissetè.- Modificacions.

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

> *"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 a continuació. L'import de les modificacions previstes no podrà excedir el 12% del Pressupost Base de Licitació i del 12% de la possible pròrroga per a cada lot, conforme es troba detallat al quadre resum de característiques.*
>
> *Causes de modificació previstes:*

[Modificacions subjectives:]

b. *Successió total o parcial del contractista inicial com a conseqüència de la successió total o parcial del contractista inicial, derivada d'una reestructuració empresarial, donant compliment als requisits i condicions establerts a l'article 98 de la LLCSP i sempre que això no impliqui altres modificacions substancials dels contracte, ni tingui per objecte eludir l'aplicació de la Directiva.*

c. *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.*

d. *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.*

b. *Substitució de l'entitat contractant inicial com a conseqüència de la successió, integració, reorganització administrativa o atribució competencial a favor de l'Ajuntament de Barcelona (CIF P0801900B) o d'una altra entitat del sector públic municipal. En aquest supòsit, l'entitat successora quedarà automàticament subrogada en la totalitat dels drets i obligacions contractuals de Foment de Ciutat, SA."*

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

El procediment per modificar el contracte serà:
- Informe justificatiu del responsable de contracte en el que manifesti la necessitat de procedir a realitzar la modificació del contracte.

- Compareixença de l'adjudicatària del servei en que manifesta haver estat informat de l'abast d'aquests nous treballs i manifestant, en el seu cas, la seva conformitat.

- Informe Jurídic del servei de contractació manifestant, en el seu cas, la seva procedència.

- Resolució de l'òrgan de contractació acordant la modificació del contracte, amb validació pressupostària.

- Formalització de la modificació contractual

No hi ha limitacions quantitatives en relació a modificacions a la baixa, no obstant, en cas que siguin superiors al 20% de l'import d'adjudicació, el contractista podrà resoldre el contracte.

Les modificacions que s'acordin seran obligatòries pel contractista. En aquests supòsits, el Contractista restarà obligat a seguir prestant els serveis amb estricta subjecció a les normes que, en conseqüència, li siguin fixades, sense dret a reclamar cap indemnització i sense que per cap motiu pugui disminuir el ritme els treballs ni suspendre'ls.

Així mateix es podrà modificar el contracte per les causes previstes als articles 205 i 206 LCSP en les condicions i requisits establerts.

El procediment per aquest modificació requerirà l'audiència al contractista i, si s'escau, la seva formalització amb aquells documents necessaris per concretar l'abast de la referida modificació."

Divuitè.- Successió de l'entitat contractant:

Foment de Ciutat, SA es reserva la facultat que, durant la vigència del contracte, l'Ajuntament de Barcelona (CIF P0801900B), o qualsevol entitat del sector públic municipal competent en la matèria, es subrogui en la posició jurídica de Foment de Ciutat, SA com a entitat contractant, assumint la totalitat dels drets i obligacions derivats del contracte.

Aquesta successió requerirà la tramitació dels actes administratius i corporatius que resultin legalment procedents.

La successió de l'entitat contractant no generarà dret a indemnització, revisió de preus, compensació econòmica ni facultarà al contractista per a resoldre el contracte.

La presentació d'oferta implica l'acceptació expressa i incondicionada d'aquesta possibilitat.

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