

INFORME DE VALORACIÓ DE LES PROPOSTES AVALUABLES MITJANÇANT UN JUDICI DE VALOR PRESENTADES

AL PROCEDIMENT

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

F250000226

ETIC HABITAT, SCDL

Criteri de valoració 1.1. Cas pràctic. Fins a 30 punts.**Supòsit:**

Un edifici plurifamiliar amb 24 habitatges situat en una zona climàtica C, amb greus deficiències en l'accessibilitat i pèrdues tèrmiques, ha rebut una subvenció de 180.000 € dels fons Next Generation i 420.000 € del fons municipal. La comunitat havia contractat una empresa tècnica per redactar el Llibre de l'edifici i projectes, i posteriorment va iniciar obres de millora que incloïen: ascensor exterior, aïllament de coberta i façana, i substitució de finestres.

Durant el procés s'han detectat les següents incidències:

1. La presidenta actual de la comunitat ha viatjat a l'estranger i no ha delegat funcions formalment.
1. L'administrador de finques no té accés al portal de justificació.
2. El tècnic redactor del projecte ha causat baixa laboral i ningú més pot modificar la justificació energètica.
3. L'empresa auditora externa que havia de validar la millora energètica no ha pogut realitzar la visita final per falta d'accés a l'edifici.
2. Dues subvencions individuals han estat denegades per haver-se presentat fora de termini per part d'un gestor extern subcontractat.
1. Les famílies afectades exigeixen responsabilitats i reclamen una compensació econòmica.
2. Els gestors subcontractats no responen als requeriments ni correus electrònics.
3. Hi ha risc de denúncia col·lectiva si no s'actua ràpidament.
3. La instal·lació de finestres no compleix amb els requisits tècnics del Codi Tècnic d'Edificació (CTE).
1. L'empresa instal·ladora afirma que només pot substituir-les amb un sobrecoast del 20%.
2. Si no es compleix el CTE, es podrien perdre les subvencions associades a l'estalvi energètic.
4. Hi ha un desajust entre el pressupost aprovat i el certificat d'obra presentat.
1. L'administració ha requerit una reformulació econòmica completa en un termini de 15 dies.
2. La comunitat no ha aprovat formalment cap modificació de pressupost.
3. Hi ha desinformació entre els veïns sobre les pèrdues econòmiques realment executades.

Un edifici plurifamiliar amb 24 habitatges situat en una zona climàtica C, amb greus deficiències en l'accessibilitat i pèrdues tèrmiques, ha rebut una subvenció de 180.000 € dels fons Next Generation i 420.000 € del fons municipal. La comunitat havia contractat una empresa tècnica per redactar el Llibre de l'edifici i projectes, i posteriorment va iniciar obres de millora que incloïen: ascensor exterior, aïllament de coberta i façana, i substitució de finestres.

Tasques a realitzar

1. Realitzar una fitxa clara dels beneficis fiscals aplicables (segons Llei 10/2021 i RD 853/2021)
2. Organitzar una sessió informativa amb un expert fiscal per resoldre dubtes.
3. Preparar una instància tipus per altres comunitats per sol·licitar bonificació de forma correcta.
4. Elaborar una sol·licitud formal de bonificació IBI acompanyada de la documentació tècnica.
5. Proposar una estratègia legal per a la regularització retroactiva dels acords si no s'han documentat correctament (actes inexistents o incompletes).
6. Identificar possibles incompliments contractuals per part de la constructora o dels tècnics (DF, aparelladors, etc.).
7. Revisar els requisits legals de justificació (certificació final d'obra, factures, documents energètics) i detectar possibles incompliments.

Caldrà presentar una breu memòria realitzant les tasques proposades amb una visió jurídica i determinar per cada punt 3 possibles situacions de riscos que portin a la no rehabilitació de l'edifici i la no justificació de les obres.

Cadascuna dels apartats es valoraran individualment. La memòria haurà de diferenciar clarament dos apartats:

- 1r apartat: visió jurídica i proposta de tasques a realitzar
- 2n apartat: Possibles situacions de risc que portin a la no rehabilitació de l'edifici.

ETB HABITAT, SCEL

Criteri de valoració 1.1. Cas pràctic. Fins a 30 punts.

Es valorarà l'adequada el grau de detall i de coherència de cadascuna de les memòries presentades, conforme a la següent puntuació:

Memòries específiques	1r apartat	2n apartat
Excel·lent. Resposta molt completa, exhaustiva, detallada, coherent i clara.	20/7 punts	10/7 punts
Quasi excel·lent. Resposta completa, exhaustiva, detallada i coherent.	15/7 punts	7/7 punts
Notable. Resposta completa, força exhaustiva, detallada i coherent.	10/7 punts	5/7 punts
Correcte. Resposta correcta, sense caracter exhaustiu, amb nivell de detall bàsic.	5/7 punts	3/7 punts
Bàsica. Resposta bàsica.	2/7 punts	1/7 punts
No presenta, amb mancances o incoherències rellevants.	0 punts	0 punts

Es valorarà, de forma individualitzada, cadascuna del apartats i la suma resultant es correspondrà a la puntuació final d'aquest apartat.

ETIC HABITAT, SCCL		
Criteri de valoració 1.1. Cas pràctic. Fins a 30 punts.		
1. Visió jurídica i proposta de tasques a realitzar		
INTRODUCCIÓ		
La proposta és molt completa, aborda tots els punts necessaris: detecció d'irregularitats, assessorament jurídic, convocatòria, aprovació i registre dels acords, amb les referències legals adequades. A més, defineix clarament objectius específics i resultats esperats, que aporten coherència i justificació a l'estratègia. Completesa: Cobreix totes les fases essencials, des de la detecció d'irregularitats fins a la redacció, regularització d'acords i registre dels actes, amb una clara orientació a garantir la validesa jurídica retroactiva dels acords. Claredat i detall: La memòria ofereix indicacions concretes, amb referències normatives precises (articles 553-21, 553-25, 553-27, 553-31 del CCJ), que faciliten el compliment legal i la defensa davant possibles impugnacions o pèrdua de subvencions. Coherència i objectius: Els objectius específics i resultats esperats estan ben alineats amb la convocatòria FAC i les necessitats de les comunitats amb problemes de governança. Orientació pràctica: Es proposen accions concretes i detallades, com la convocatòria d'una junta extraordinària amb ordre del dia clar i la comunicació formal a propietaris absents, que ajuden a assegurar la validesa dels acords ratificats.		
PUNTS FORTS DE LA PROPOSTA		
Es destaquen: Mantenir el suport d'un assessor legal especialitzat durant tot el procés per assegurar el compliment formal i evitar vulneracions dels drets dels propietaris. Vetllar per la correcta implementació de la convocatòria i la formalització dels actes per evitar nous defectes documentals. Garantir la comunicació efectiva amb tots els propietaris per minimitzar riscos d'impugnacions.		
PUNTS FEBLES DE LA PROPOSTA		
Es considera una proposta molt completa, no obstant hauria estat interessant preveure les situacions de litigis perllongats o mesures complementàries davant de situacions que no avancen.		
VALORACIÓ		
Excel·lent. Resposta molt completa, exhaustiva, detallada, coherent i clara.		
PUNTUACIÓ apartat 1	ETIC HABITAT, SCCL	20 PUNTS

ETIC HABITAT, SCCL

Criteri de valoració 1.1. Cas pràctic. Fins a 30 punts.

2. Possibles situacions de risc que portin a la no rehabilitació de l'edifici, fins 10 punts

INTRODUCCIÓ

Identifica i justifica 3 situacions de risc per a cadascuna de les 7 tasques indicades al plec de condicions. La proposta fa una anàlisi detallada i integral dels problemes específics de les dues comunitats que han rebut subvencions per a la rehabilitació d'edificis, atenent tant aspectes legals, tècnics, administratius i fiscals:

Comunitat 1 (30 veïns, majoria gent gran, problemes estructurals i conflictes de gestió). Es detecten dificultats en la gestió de les factures disperses, la manca d'un president i la desconfiança dels veïns, que impedeixen la correcta justificació de les despeses.

La proposta inclou mesures per regularitzar la documentació, elaborar actes oficials i garantir la participació dels veïns.

S'identifiquen els riscos derivats del retard en l'entrega de certificats finals per part de l'empresa constructora i s'analitza la possibilitat d'incompliments contractuals.

Es revisen les repercussions del retard i l'execució de les obres i com això pot afectar la subvenció.

S'ofereixen solucions per a la justificació adequada davant l'administració, amb recomanacions per evitar la pèrdua dels fons públics.

Comunitat 2 (24 habitatges, problemes d'accessibilitat i pèrdues tèrmiques).

La proposta aborda la falta d'una figura de gestió efectiva (president absent sense delegació, administrador sense accés al portal de justificació).

Es preveuen estratègies per garantir la continuïtat tècnica malgrat l'absència del redactor i l'empresa auditora.

S'analitza la problemàtica de subvencions individuals denegades per errors en els terminis i la manca de resposta dels gestors subcontractats.

S'inclou una anàlisi de riscos davant el possible incompliment dels requisits tècnics (per exemple, finestres no conformes al CTE) i les conseqüències en la subvenció.

La proposta considera la necessitat de reformulació econòmica i la manca d'aprovació formal de modificacions, així com la desinformació entre veïns, amb mesures per millorar la transparència i l'aprovació de decisions.

PUNTS FORTS DE LA PROPOSTA

ETIC HABITAT, SCCL		
Criteri de valoració 1.1. Cas pràctic. Fins a 30 punts.		
Es considera que la proposta tracta totes les tasques sol·licitades, incloent aspectes fiscals, jurídics, tècnics i administratius. S'inclou una visió global i conjunta de les dues comunitats, mantenint la coherència entre elles.		
Bon anàlisi de riscos.		
Completesa: La proposta cobreix la majoria de les tasques exigides al supòsit, incloent la fitxa de beneficis fiscals, l'organització de la sessió informativa, la preparació de documents tipus, i l'estratègia legal per regularitzar acords i detectar incompliments.		
També es fa una identificació clara dels riscos legals i tècnics relacionats amb les comunitats, tant en aspectes administratius com en justificació econòmica i tècnica.		
Exhaustivitat: El document fa una anàlisi minuciosa dels problemes i situacions conflictius: manca de president, dispersió i pèrdua de factures, problemes amb la constructora i instal·ladora, i les conseqüències administratives i legals associades. S'aborden diferents tipus de riscos: contractuals, energètics, legals i administratius, cosa que mostra una visió global i detallada del cas.		
Detall: La proposta aporta elements concrets i específics per a cada tasca, per exemple, les accions a fer per la sol·licitud de bonificació IBI o la revisió de documentació tècnica i econòmica. Es fan mencions precises de normatives aplicables (Llei 10/2021 i RD 853/2021) i requisits normatius que afecten la justificació.		
Coherència: Hi ha una estructura clara i ordenada que relaciona les problemàtiques amb les tasques a realitzar i els riscos associats, facilitant una comprensió lògica i integradora. La memòria manté una línia argumental consistent entre la descripció dels problemes, la justificació de les accions i l'estratègia proposada.		
Claredat: El llenguatge és formal però accessible, amb una exposició clara de les qüestions legals i tècniques. Es detallen les accions a realitzar amb precisió, sense ambigüitats que puguin generar confusió. Les tasques i els riscos es presenten de manera comprensible i organitzada.		
PUNTS FEBLES DE LA PROPOSTA		
Tot i que l'oferta és molt completa hauria estat interessant incloure mesures complementàries per tractar de resoldre situacions que es poden produir: com abordar formalment la recuperació de les factures, la manca d'actes, especialment si els veïns no col·laboren.		
VALORACIÓ		
Excel·lent. Resposta molt completa, exhaustiva, detallada, coherent i clara.		
PUNTUACIÓ apartat 2	ETIC HABITAT, SCCL	10 PUNTS
PUNTUACIÓ SUBCRITERI 1.1	ETIC HABITAT, SCCL	30 PUNTS

ETIC HABITAT, SCCL**Criteri de valoració 1.2****1.2 . Processos d'actuació davant de determinades situacions, fins a 14 punts**

Caldrà presentar dues breus memòries, executives i raonades, explicant el procés a seguir per resoldre les situacions de morositat dins la comunitat i quin és el procés a seguir per trobar propietat il·localitzables. Cada apartat es valorarà individualment.

Es valorarà l'adequada el grau de detall i de coherència de cadascuna de les memòries presentades, conforme a la següent puntuació:

Processos d'actuació davant de determinades situacions	Situacions de morositat	Propietat il·localitzable
Excel·lent. Resposta molt completa, exhaustiva, detallada, coherent, i clara.	7 punts	7 punts
Quasi excel·lent. Resposta completa, exhaustiva, detallada i coherent.	6 punts	6 punts
Notable. Resposta completa, força exhaustiva, detallada i coherent.	4 punts	4 punts
Correcte. Resposta correcta, sense caràcter exhaustiu, amb nivell de detall bàsic.	2 punts	2 punts
Bàsica. Resposta bàsica.	1 punts	1 punts
No presenta, amb mancances o incoherències rellevants.	0 punts	0 punts

Es valorarà la resposta a cadascuna de les preguntes individualment i la suma resultant es correspondrà a la puntuació final d'aquest apartat.

DESCRIPCIÓ GENERAL

Proposta completa a on s'indica la detecció del deute i requeriment previ; l'aprovació de la junta per iniciar accions judicial; mecanismes de solució de conflictes; reclamacions extrajudicials i inici del procediment monitori; documentació per interposar la demanda; desenvolupament del procés judicial; prescripció del deute.

PUNTS FORTS DE LA PROPOSTA

Completesa: La memòria cobreix tot el procés de morositat: detecció del deute, requeriment previ, mediació (MASC), reclamació extrajudicial, inici del procediment monitori, execució i prescripció. Consten tots els passos i actors implicats.
Exhaustivitat: Inclou un recorregut legal enriquit amb procediments específics (MASC, monitori, execució), i detalla documents, funcionament del sistema judicial i rol de l'asseguradora.
Detall: Cada fase està molt ben desenvolupada, amb indicació dels terminis, actors implicats, documents necessaris i referències normatives.
Coherència: El flux és lògic i ordenat: cronologia clara d'actuació i responsabilitats ben definides (secretari, president, lletrat, administrador).
Claredat: L'estructura és intel·ligible, amb un llenguatge professional però entenedor. Cada fase està ben explicada i accessible.

PUNTS FEBLES DE LA PROPOSTA

Es podrien haver concretat mesures per afavorir l'acord.

VALORACIÓ

Excel·lent. Resposta molt completa, exhaustiva, detallada, coherent, i clara.

Situacions de morositat

ETIC HABITAT, SCCL

PUNTUACIÓ apartat 1

7

ETIC HABITAT, SCCL**Criteri de valoració 1.2****DESCRIPCIÓ GENERAL**

Proposta completa que busca garantir la presa de decisions i l'accés a subvencions tot i la manca d'algun titular. Prèvia verificació registral i administrativa; recerca indirecta i comunitària; notificació formal; vies judicial; declaració absència i representant; possible impacte a les subvencions.

PUNTS FORTS DE LA PROPOSTA

Completesa: La memòria amplia tot l'itinerari: des de la verificació registral, recerca indirecta, notificació, ús de recursos judicials, fins a declaració d'absència. Inclou l'impacte sobre subvencions.

Exhaustivitat: S'hi reflecteixen tots els mecanismes possibles, amb cites concretes d'articles del CCCat i lleis procedimentals, a més d'alternatives pràctiques (tauler comunitari, Punt Neutre Judicial).

Detall: Cada pas incorpora normativa aplicable (CCC 553-5, LEC, etc.), mitjans específics (PICA, EACAT), vies concretes de notificació i mesures de representació legal.

Coherència: El relat segueix una seqüència clara i cada acció ajuda a superar obstacles previs. S'integra molt bé amb les exigències legals i operatives del cas.

Claredat: La memòria és clara, estructurada i fàcil de seguir. El llenguatge és tècnic però accessible i ben organitzat.

PUNTS FEBLES DE LA PROPOSTA

No es consideren.

VALORACIÓ

Excel·lent. Resposta molt completa, exhaustiva, detallada, coherent, i clara.

Propietat il·localitzable

ETIC HABITAT, SCCL

PUNTUACIÓ apartat 2

7

PUNTUACIÓ SUBCRITERI 1.2

ETIC HABITAT, SCCL

14

Criteri de valoració 1.3

1.3. Coordinació i supervisió del personal; coordinació amb FdC, fins a 4 punts

Es valorà la proposta de coordinació i supervisió del personal destinat al servei per part de l'empresari, als efectes de garantir el compliment de les funcions que li siguin pròpies i, especialment, aquelles indicades al compliment d'allò previst a la clàusula 3 del plec de condicions tècniques (coordinació amb FdC; vies de comunicació empresari/personal; vies de seguiment; organització de vacances, formació, etc.; report d'incidències a FdC; Substitucions; conflictes interns; etc.).

Es valorarà el grau de detall i coherència de la proposta de coordinació presentada conforme als aspectes, paràmetres i valors indicats a continuació:

Organització	Coordinació i supervisió del personal; coordinació amb FdC
Excel·lent. Proposta de coordinació molt completa, exhaustiva, detallada, coherent, i clara. Dona compliment a allò previst a la clàusula 3 del PCT	4 punts
Quasi excel·lent. Proposta de coordinació completa, exhaustiva, detallada, coherent, i clara. Dona compliment a allò previst a la clàusula 3 del PCT	3 punts
Notable. Proposta de coordinació completa, força exhaustiva, detallada i coherent. Dona compliment a allò previst a la clàusula 3 del PCT	2 punts
Correcte. Proposta de coordinació correcta, sense caràcter exhaustiu, amb nivell de detall bàsic. Dona compliment a allò previst a la clàusula 3 del PCT.	1 punt
No presenta, amb mancances o incoherències rellevants. / No dona compliment a aspectes rellevants a allò previst a la clàusula 3 del PCT	0 punts

DESCRIPCIÓ GENERAL

Presenta una descripció àmplia amb detall de les funcions a realitzar; de la forma de sol·licitar les consultes (formulari), sense limitar altres opcions de relació; coordinació interna (setmanal); malalties; vacances que s'adaptin a les necessitats del programa; resolució de conflictes; coordinació amb FdC (indicadors, propostes de millora, planificació i informes setmanals...).

PUNTS FORTS DE LA PROPOSTA

Completesa: La proposta cobreix totes les àrees clau: composició de l'equip, funcions, protocols per vacances i baixes, resolució de conflictes, coordinació amb FdC, seguiment i informes. Inclou millores com l'assessorament fiscal i financer.

Exhaustivitat: S'aborden múltiples escenaris i detalls: gestió de substitucions, formació, conciliació, reunions setmanals amb acta, mecanismes de comunicació i resolució de conflictes.

Proposta molt àmplia, tocant tots els punts amb profunditat.

Detall: Hi ha un bon grau de concreció en la descripció de funcions (per exemple, rols de l'advocat/da, processos per baixes, gestió de puntes de feina).

Coherència: La proposta està ben estructurada i els diferents apartats es complementen entre ells. Hi ha una línia clara de coordinació i responsabilitats. Els protocols proposats responen als objectius i requisits de la clàusula 3.

Claredat: El text és comprensible, ben organitzat i amb un llenguatge formal però accessible.

Indiquen que oferiran assessorament per aconseguir finançament.

Tracta d'impulsar mesures de que facilitin una conciliació.

PUNTS FEBLES DE LA PROPOSTA

Detall: Hi ha un bon grau de concreció en la descripció de funcions (per exemple, rols de l'advocat/da, processos per baixes, gestió de puntes de feina).
 No obstant això, en alguns punts es podria entrar en més precisió (ex. no s'especifica exactament com es farà el control d'incidències o la organització de vacances més enllà del calendari comunicat).
 S'indica que l'advocat/dessa farà funcions de suport administratiu als equips territorials. Es considera un error evident i que es refereix a l'administratiu.
 Manca desenvolupar la proposta d'assessorament al finançament, opció molt rellevant però caldria treballar mesures per garantir imparcialitat.
 Manca més detall en relació a vies de comunicació directes entre treballador/a i empresari diàries, més enllà de les coordinació.
 Compromís de substitució en cas de baixes superiors a 15 dies. Es considera que aquest termini pot afectar al servei.

VALORACIÓ

Notable. Proposta de coordinació completa, força exhaustiva, detallada i coherent. Dona compliment a allò previst a la clàusula 3 del PCT.

VALORACIÓ

ETIC HABITAT, SCCL

2

PUNTUACIÓ CRITERI 1.3

ETIC HABITAT, SCCL

2

PUNTUACIÓ TOTAL F250000256

LICITADOR	SUBCRITERI			TOTAL	Pàgs. Oferta
	1.1	1.2	1.3		
ETIC HABITAT, SCCL	30	14	2	46,00	15

 Ajuntament de Barcelona ARNAU [REDACTED] Director del Pla de Barris Foment de Ciutat	 Ajuntament de Barcelona JOSEFINA [REDACTED] Coordinadora de l'àmbit social del Pla de Barris Foment de Ciutat
 Ajuntament de Barcelona MARIA [REDACTED] Ares [REDACTED] Arquitecta Foment de Ciutat	 Ajuntament de Barcelona ORIOL [REDACTED] Oriol [REDACTED] Advocat Foment de Ciutat

10/10/10
10/10/10
10/10/10

10/10/10
10/10/10
10/10/10

10/10/10

10/10/10
10/10/10
10/10/10

10/10/10
10/10/10
10/10/10

10/10/10