

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 590540 D9UV6-OJMCJ-HB GEO 28D79DF8EBCF3714D0C8D9B63957477DF4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument?home?codigo_entidad=CIA



Àrea Tècnica

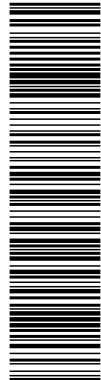
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA / INFORME DE NECESSITAT DE LA CONTRACTACIÓ

SOL·LICITUD INICI D'EXPEDIENT

Expedient número	2026.00078		
Objecte del contracte	SERVEI DE GESTIÓ COMUNITÀRIA – SEGUIMENT DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ		
Codi de contracte¹	No aplica		
Qualificació i tipus de contracte	Servei	■ Administratiu (art. 25 LCSP). □ Privat (art. 26 LCSP).	
Codi (CPV)	Número CPV:	Descripció:	
	70333000-4	Serveis d’habitatges	
Procediment de contractació	Negociat sense publicitat per raó d’exclusivitat tècnica. <u>Justificació del procediment:</u> El procediment negociat sense publicitat previst a l’article 168 de la LCSP es configura com el més adequat per a vehicular la present licitació, atès que concorre la causa prevista a l’apartat 2n de la lletra a) de l’esmentat precepte, fruit d’una inexistència de competència por raons tècniques / exclusivitat tècnica. La justificació de la concurrència d’aquest supòsit es troba detallada amb major ampliació als apartats de Necessitats de contractació i de Justificació de necessitat de la present Memòria.		
Òrgan de contractació	Director general		
Pressupost de licitació	Base imposable:	173.420,52 euros	
	Tipus d’IVA:	☐ IVA (21%) ☒ Exempció ²	00,00 euros
	Total:	173.420,52 euros	
Valor estimat del contracte (VEC)	Pressupost de licitació (sense IVA):	173.420,52 euros	
	Possibles modificacions (20%):	34.684,10 euros	
	Possible/s pròrroga/es:	00,00 euros	

¹ Aquest codi serà assignat, quan sigui exigible per Llei dependent de la font de finançament, pel CMH o per l'Administració competent.

² L'empresa amb la qual es proposa realitzar el present procediment negociat sense publicitat està exempta d'IVA, d'acord amb l'article 20.U.8è.h de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

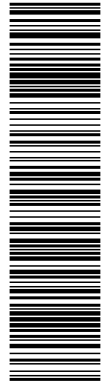


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 59054/0 D9UV6-OJMCJ-HB GEO 28D79DF8B6CF371AD0C8D9B63957477DE4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument?codigo_entidad=CHA



Àrea Tècnica

	Total:	208.104,62 euros
Necessitat de la contractació	La contractació d'aquest servei resulta necessària per tal de garantir el compliment dels objectius del Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana (CMH) en matèria de rehabilitació edificatòria dins les Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACRs) incloses en el programa CMH4. Aquest programa requereix actuacions d'acompanyament, mediació i suport a les comunitats de propietaris durant tot el procés rehabilitador, especialment en la fase d'execució de les obres i suport a la tramitació i justificació de subvencions. Durant els darrers anys, el CMH ha impulsat projectes de rehabilitació en diversos municipis metropolitans mitjançant un servei especialitzat de gestió comunitària que ha desenvolupat tasques de prospecció, acompanyament, mediació i suport a la presa d'acords. Actualment, nombroses comunitats es troben executant obres acollides als ajuts regulats pel RD 853/2021, la finalització de les quals es veurà afavorida per les possibilitats de pròrroga previstes al recentment aprovat RD 326/2026, de 22 d'abril. En aquesta fase final, resulta imprescindible mantenir el servei d'acompanyament per garantir el seguiment de les obres, la coordinació entre comunitats, direccions facultatives i tècnics del CMH, la gestió de les incidències i conflictes que puguin sorgir, així com el suport en la tramitació dels ajuts associats. La naturalesa d'aquest servei es basa en les relacions de confiança i coneixement específic de cada comunitat construïdes al llarg de tot el procés rehabilitador, fet que n'incrementa la rellevància durant l'execució de les actuacions. El teixit d'interlocucions construït i mantingut fins el moment, basat en la ja referida confiança, ha fet que els propietaris destinataris del programa CMH4 tinguin a l'empresa ÈTIC HÀBITAT i al seu equip professional, en tant que prestadora d'aquest servei de gestió comunitària, com a principal referent i cara visible del programa en el territori. Aquest fet pren encara més consistència i rellevància a la fase final d'execució d'obres, que és en definitiva la fase més sensible i conflictiva, i alhora l'objectiu últim de tot el procés rehabilitador. Aquest bagatge i la credibilitat acumulats a les fases anteriors, que fan consistent i eficient el servei, exigeixen que en el moment actual i especialment en aquesta fase final d'execució d'obres (en curs en moltes dels projectes de rehabilitació) i justificació de subvencions, sigui ÈTIC HÀBITAT l'únic operador amb possibilitat de prestar el servei, sent del tot	

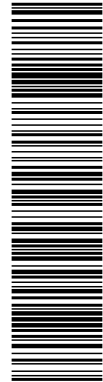


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 59054/0 D9UV6-OJMCJ-HBGE0 28D79DF8BECF371AD0C8D9B63957477DE4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljancant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument?codigo_entidad=CIA



Àrea Tècnica

	inviabile el seu traspàs des del punt de vista de credibilitat, eficàcia, i operativitat, a cap altra empresa u organització. Per tot això, la contractació del servei per mitjà d'aquest procediment negociat sense publicitat per raó d'exclusivitat tècnica es considera necessària per complementar els recursos propis de l'entitat, assegurar la correcta execució de les actuacions de rehabilitació, facilitar l'accés efectiu als ajuts públics i garantir l'assoliment dels objectius d'interès públic assignats al CMH.	
Termini d'execució	SETZE (16) mesos.	
Lloc d'execució	La realització del contracte es durà a terme en les dependències de la contractista, als espais i entorns corresponents a les comunitats de propietaris objecte de les obres sobre les quals es presta l'acompanyament i, puntualment, a les oficines del CMH a Barcelona (Zona Franca), o allà on aquesta entitat determini (dins de l'àrea metropolitana de Barcelona).	
Divisió en lots	☐ SI ☒ NO (veure clàusula 3 del present informe)	☐ Sense limitació en la participació/adjudicació ☐ Limitació en la participació (indicar lots) ☐ Limitació en l'adjudicació (indicar lots)
Nombre de fons de finançament	☐ UNA ☒ MÉS D'UNA (veure clàusula 16 del present informe)	
Font/s de finançament	☒ [ordinari] ☐ [FEDER] ☐ [BEI] ☐ [ELENA] ☒ [NG] ☐ [Altres]	
Compra pública d'innovació	☐ SI ☒ NO	
Criteris/clàusules	☐ Ambientals ☐ Socials ☐ Ètics/ques ☐ Lingüístics/ques ☒ No s'inclouen	
Justificació del pressupost	S'ha considerat convenient pels interessos públics optar per una modalitat de preu a tant alçat, atès que el contingent de comunitats de propietaris i les corresponents obres és plenament conegut i delimitat, fixant com a imports de partida uns preus similars als establerts en contractes anteriors del CMH.	
Determinació del preu	Preu a tant alçat (amb fraccionament mensual no uniforme, segons previsió de finalitzacions d'obres)	
Persona responsable del contracte del CMH	Federico Garcia Astrain. Coordinador d'Execució d'Obres finançades amb fons NextGeneration.	
Empresa candidata convidada a presentar oferta	ÈTIC HABITAT SCCL	



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 53054/0 D9UV6-OJMCJ-HB GEO 28D79DF8EBCF371AD0C8D9B63957477DE4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador?documento=home?codigo_entidad=CIA



Àrea Tècnica

Tractament de dades de caràcter personal	☒ SI ☐ NO	La contractista tindrà condició d'encarregada del tractament? ☒ SI ☐ NO (excepcions: asseguradores, vigilància de la salut, etc.)	(Indicar quines dades es tractaran, si escau). ☒ Identificatives i de contacte ☒ Característiques personals ☒ Tributàries i/o econòmic-financeres ☒ Circumstàncies socials ☒ Subvencions i d'habitatge
Aplicació pressupostària	Codi:		Concepte:
	1522.22706		Treballs tècnics
Exercici/s pressupostari/s	Any:	LOTS (si n'hi ha):	Despesa prevista (IVA exclòs):
	2026		99.281,64 €
	2027		74.138,88 €



Àrea Tècnica

1. Justificació de la necessitat

La naturalesa i extensió de les necessitats a satisfer mitjançant el present contracte s'enquadra en les tasques que el CMH té encomanades, i entre les quals està abordar i impulsar projectes globals de rehabilitació en Àrees de Conservació i Rehabilitació.

En aquest sentit, la gestió i impuls de l'acció rehabilitadora en l'àmbit metropolità de Barcelona és un servei públic que constitueix un objectiu que l'entitat pública té assignat. Els serveis objecte del present contracte formen part de la gestió i impuls de l'acció rehabilitadora a les Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACRs) compreses en el programa CMH4.

Així, en relació a les comunitats de propietaris compreses en diferents ACRs, obtenir una prospecció (ja realitzada) per a determinar el seu estat funcional i social, acompanyar-les en la presa de decisions (ja realitzades), mediar entre diferents interessos per a materialitzar la presa d'acords, i acompanyar-les novament en el seguiment de l'execució de les obres i la tramitació de les corresponents subvencions, esdevé una tasca imprescindible per a obtenir els resultats previstos al pla i, en última instància, per a millorar la qualitat de vida de les persones residents i de l'entorn social de les comunitats en les que s'ubiquen.

Al llarg dels últims cinc anys, el CMH ha desenvolupat progressivament i mitjançant un servei extern contractat, els treballs descrits de prospecció de comunitats de propietaris, acompanyament i mediació, conduents a aprovar i executar projectes de rehabilitació edificatòria en quatre ACRs, als municipis de Cornellà de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, L'Hospitalet de Llobregat, i Badalona.

El programa CMH4 es gestiona atenent al marc d'ajuts i subvencions a la rehabilitació vigent a cada moment. Actualment i des de l'any 2021, venen sent d'aplicació els ajuts articulats pel Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que gestiona el propi CMH.

En aquest sentit, un bon nombre de comunitats de propietaris que es van acollir a les ajudes del RD 853/2021 gestionades pel CMH fins ara no estaven en disposició de complir la condició de finalització d'obres dins del termini fixat pel Reial Decret, que era el 30 de juny de 2026. Sortosament, amb l'aprovació del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, publicat al BOE núm. 99, de 23 d'abril de 2026, que a la seva Disposició final segona contempla el mecanisme per a acollir-se a una pròrroga en el termini de finalització de les obres, aquestes comunitats podran finalment beneficiar-se dels ajuts. Aquesta pròrroga, en el cas del CMH, es concreta amb la publicació de la modificació de la convocatòria del CMH publicada al BOP (Butlletí Oficial de la Província de Barcelona) del 16 de juny de 2026, i més específicament en el seu punt tercer:

*Tercer.- MODIFICAR l'article 16 A) programa d'ajuda a actuacions de rehabilitació a nivell BARRI el punt a.6 que queda redactat de la forma següent:
"a.6.- Terminis d'execució i justificació de les actuacions:*

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGEO**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 6 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

El termini d'execució de les actuacions de millora o rehabilitació dels edificis serà fins al 31 de desembre de 2027, sens perjudici que, excepcionalment, aquest termini pugui prorrogar-se fins al 30 de juny de 2028.

La pròrroga prevista s'aplicarà automàticament als expedients que ja es trobin en curs del programa Barri .

En cas que a 30 de juny de 2028 no s'haguessin complert els requisits establerts a l'article 18 de les bases reguladores (finalització total de l'obra de rehabilitació i certificat d'eficiència energètica signat per tècnic competent i degudament registrat que confirmi els objectius d'estalvi de consum energètic compromès) la quantia de la subvenció serà la resultant de l'aplicació dels criteris del programa sobre habitatges finalitzats."

Aquestes comunitats, que es troben actualment immerses en l'execució de les obres de rehabilitació, necessiten la continuació dels treballs (que constitueixen el servei objecte del contracte) d'acompanyament en el seguiment d'aquestes obres, gestió de les comissions d'obres, interlocució entre comunitats, direccions facultatives i tècnics del CMH, i de suport a la tramitació dels ajuts.

És evident que mantenir aquest servei de gestió comunitària a la fase crucial que compren l'execució de les obres, el suport a la tramitació dels ajuts, i la resolució de conflictes intracomunitaris mitjançant tècniques de mediació, és del tot imprescindible per fer arribar a bon port els projectes de rehabilitació, i assolir així amb èxit els objectius fixats pel CMH.

En data 22 de febrer de 2024 es va adjudicar per part del director general del CMH (com a òrgan de contractació) a ÈTIC HÀBITAT SCCL (NIF F66437831) el servei de prospecció, acompanyament i mediació en comunitats de propietaris compreses en diferents àrees de conservació i rehabilitació (ACRs) – Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència - Finançat per la Unió Europea – NextGenerationEU (exp. 2022.00169).

A títol il·lustratiu, s'indiquen algunes dades objectives de l'abast del servei:

- ACRs implicades: Cornellà, Santa Coloma de Gramenet, L'Hospitalet de Llobregat i Badalona.
- Total inicial de comunitats gestionades: **122** (1.484 habitatges afectats).
- Total de comunitats amb projecte executiu aprovat: **111** (1.339 habitatges afectats).
- Total de comunitats viables (aprovació d'empresa constructora i contractació realitzada, i finançament concedit o fons propis recollits): **77** (857 habitatges afectats).
- Total de juntes ordinàries, extraordinàries i segones convocatòries realitzades: **467**.
- Total actual d'edificis amb obres en curs, amb comissions d'obres constituïdes en gestió mensual: **77** (857 habitatges afectats).
- Total actual de mediacions realitzades: **25**.

Finançat per



ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 7 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

- Total actual d'expedients de sol·licitud individual per vulnerabilitat gestionats i completats: **145**.

Aquesta empresa ha vingut desenvolupant aquests mateixos treballs fins a data actual en que s'ha exhaurit l'import adjudicat i, en l'actual context d'obres en curs i de pròrroga dels terminis de finalització, les dades descrites reforcen la necessitat operativa del desenvolupament d'aquests mateixos treballs, sense que pugui ser una altra empresa qui els realitzi, pels motius següents:

- Es tracta d'un servei que, per definició i per naturalesa pròpia, es fonamenta en la confiança construïda al llarg del temps, i en totes i cadascuna de les fases precedents, amb les comunitats de propietaris a través de:
 - o L'acció de prospecció de les comunitats des de l'inici del procés
 - o Les reunions informatives amb els propietaris i administradors convocades i organitzades
 - o L'organització i seguiment de les visites a les comunitats dels diferents agents implicats
 - o Les celebracions de les juntes de les comunitats primer per a informar de les diagnosis tècniques, després per a l'aprovació dels projectes, i finalment per a la signatura dels contractes d'obres
 - o L'acompanyament a les comunitats en la cerca d'empreses constructores per a pressupostar les corresponents ofertes
 - o L'acompanyament a les comunitats en la cerca del finançament bancari necessari i el suport en la gestió documental
 - o L'atenció individual i col·lectiva per a la resolució de dubtes i controvèrsies, mediacions
 - o L'atenció presencial individualitzada en el territori i el suport a la tramitació de sol·licituds de vulnerabilitat individuals
 - o La interlocució amb els administradors de les finques en concret i, en general, l'assoliment d'un ampli i detallat coneixement de totes les particularitats de cada comunitat de propietaris
 - o I, en general, una atenció continuada en el seguiment dels processos fins a l'actual fase d'obres en curs
- El teixit d'interlocucions construït i mantingut fins el moment, basat en la ja referida confiança, ha fet que els propietaris destinataris del programa CMH4 tinguin a l'empresa ÈTIC HÀBITAT i al seu equip professional, en tant que prestadora d'aquest servei de gestió comunitària, com a principal referent i cara visible del programa en el territori.

Al detall concret d'accions i creació d'interlocucions descrit en el punt anterior, han d'afegir-se totes les tasques i funcions que es troben en curs a l'actual fase en obres, i que tenen un caràcter molt dinàmic i amb necessitat d'un alt grau d'actualització permanent:

- o Creació i gestió del sistema de comunicació i interlocució entre els agents intervinents i amb les respectives comunitats de propietaris així com les corresponents comissions

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGEO**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 8 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

d'obres designades per aquestes, per al seguiment continuat de les obres i l'atenció i canalització de preguntes i respostes.

- Gestió de les convocatòries mensuals de les comissions d'obres (on hi participen tant les direccions facultatives, com les empreses constructores, els tècnics del CMH i els propietaris membres d'aquestes comissions), inclosos el seguiment dels temes pendents i la gestió de dubtes i respostes a les dites comissions, i la confecció d'actes-resum.
- Gestió de les convocatòries i celebracions de reunions de juntes de propietaris, en el cas de necessitat d'aprovació de determinades qüestions que sorgeixen en el decurs de les obres, amb aixecament de les actes corresponents i recollida de signatures.
- Mediacions de caràcter ordinari i habitual, per situacions sobrevingudes i sovint molt pràctiques, que han de ser resoltes de manera força resolutiva amb l'objectiu d'evitar obstacles i/o endarreriments en l'execució ordinària de les obres.
- Altres gestions de caràcter més administratiu-econòmic i documental, relacionat amb pagaments de factures per les comunitats, cobraments de bestretes de subvencions, recollides d'autoritzacions i signatures, actualització de nomenaments de càrrecs, etc.
- Gestió i suport a la tramitació de les sol·licituds individuals d'ajuts per vulnerabilitat, tractament de dades individuals, valoració de sol·licituds, i informe de compliment/incompliment de les condicions de convocatòria.

L'alt grau de coneixement respecte a les comunitats, els seus membres, les casuístiques sorgides al llarg del temps, el coneixement dels antecedents i circumstàncies de cada cas, conforma un capital intangible de coneixement i formes de fer acumulat per part de la prestadora del servei que esdevé difícilment substituïble abans no finalitzi la fase final actual.

Aquest fet pren encara més consistència i rellevància a la fase final d'execució d'obres, que és en definitiva la fase més sensible i conflictiva, i alhora l'objectiu últim de tot el procés rehabilitador.

- Aquest bagatge i la credibilitat acumulats a les fases anteriors, que fan consistent i eficient el servei, exigeixen que en el moment actual i especialment en aquesta fase final d'execució d'obres (en curs en moltes dels projectes de rehabilitació) i justificació de subvencions, sigui ÈTIC HÀBITAT l'únic operador amb possibilitat de prestar el servei, doncs en el moment procedimental actual, i per la continuïtat crítica de les interlocucions, no existeix una alternativa raonable que permeti substituir l'equip sense risc greu per a l'execució i justificació dels ajuts.

És per tot l'exposat anteriorment que la contractació d'ÈTIC HÀBITAT per a mantenir aquest servei de gestió comunitària, amb acompanyament i mediació en comunitats de propietaris i altres figures tenidores o gestores d'immobles, i amb seguiment d'obres, esdevé imprescindible, i ha de permetre gestionar els propers mesos fins a la finalització efectiva de les obres de la millor manera pels interessos públics.

Convé, per una major claredat i enteniment, destacar que la gestió comunitària en els programes de rehabilitació del CMH en àmbits vulnerables – i especialment en el cas del CMH4 – és inherent als propis programes. L'objecte de la present contractació es limita única i exclusivament a l'anomenat

Finançat per



ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGEO**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 9 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

Grup II, de comunitats de propietaris amb obres en curs la majoria de les quals en un estat prou avançat d'execució i que per la viabilitat del propi programa requereixen mantenir el servei prestat per ETIC HÀBITAT. Però el programa, a nivell global, s'estén a altres grups de comunitats com ara les del Grup III i el futur Grup IV. Aquests àmbits successius podran ser gestionats en el marc del nou Plan Vivienda 2026-2030, conforme aquest es desplegui previsiblement a finals de 2026. Està previst que la gestió comunitària d'aquests següents àmbits i grups sigui objecte d'una nova licitació oberta, lotificada, que abastarà totes les funcions i tasques (no només el seguiment d'obres, com és el cas de la present contractació). Val a dir que la gestió comunitària del Grup III, en estat avançat a càrrec també d'ETIC HÀBITAT i actualment amb projectes de rehabilitació aprovats per les comunitats, sí reuneix les condicions per a ser inclosa a la futura licitació doncs en aquest cas la gestió i els treballs realitzats fins el moment son perfectament susceptibles de ser traspassats a una eventual nova adjudicatària, sense greus perjudicis en el servei, i sense que concorrin circumstàncies excepcionals que ho puguin impedir.

2. Terminis

- DURACIÓ DEL CONTRACTE: es proposa la duració de contracte següent:
 - a. Durada del contracte: setze (16) mesos.
 - b. Pròrroga: Es proposa que el contracte no pugui ser prorrogat.
- TERMINI PER A LA PRESENTACIÓ D'OFERTES: Donat que estem davant d'un procediment negociat sense publicitat amb una única empresa convidada i ens trobem en un procediment no harmonitzat, es proposa que el termini per presentar l'oferta inicial sigui de 15 dies naturals.
- TERMINI DE GARANTIA: Es proposa:
 - Un (1) any com a termini de garantia per a qualsevol treball generat pel servei i com a termini per a retornar la garantia aportada.
- DATA PREVISTA D'INICI: setembre de 2026, depenent de la data de presentació d'ofertes.

3. Divisió en lots

1.- Normativa que regula la qüestió relativa al NO fraccionament en lots d'un contracte del sector públic.

La divisió de l'objecte del contracte en lots es troba regulada a l'article 46 de la Directiva 2014/24/UE, així com a l'article 99.3 de la LCSP, en el que es disposa el següent:

"Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.88o obstante lo anterior, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 10 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente, salvo en los casos de contratos de concesión de obras. (..)"

Pel que fa a la Directiva esmentada, aquesta regulació sobre la divisió en lots s'ha d'interpretar tenint en compte els considerants 78 i 79 de la mateixa. Ara, pel que aquí interessa, el primer d'ells estableix que:

"La magnitud y el contenido de los lotes deben ser determinados libremente por el poder adjudicador, el cual, de acuerdo con las normas pertinentes en materia de cálculo del valor estimado de la contratación, debe estar autorizado a adjudicar algunos de los lotes sin aplicar los procedimientos previstos en la presente Directiva.

El poder adjudicador debe estar obligado a estudiar la conveniencia de dividir los contratos en lotes, sin dejar de gozar de la libertad de decidir de forma autónoma y basándose en las razones que estime oportunas, sin estar sujeto a supervisión administrativa o judicial.

Cuando el poder adjudicador decida que no sería conveniente dividir el contrato en lotes, el informe específico o los pliegos de la contratación deben incluir una indicación de las principales razones que expliquen la elección hecha por el poder adjudicador.

Estas razones podrían ser, por ejemplo, el hecho de que el poder adjudicador considere que dicha división podría conllevar el riesgo de restringir la competencia, o hacer la ejecución del contrato excesivamente difícil u onerosa desde el punto de vista técnico, o que la necesidad de coordinar a los diferentes contratistas para los diversos lotes podría conllevar gravemente el riesgo de socavar la ejecución adecuada del contrato."

D'acord amb el que estableix la Directiva 2014/24/UE i la LCSP, és l'òrgan de contractació, que és qui coneix les seves necessitats de contractació i el millor mètode per satisfer-les, a qui correspon la configuració de l'objecte del contracte atenent a diversos paràmetres per tal de garantir que la prestació que es vol contractar estigui en connexió amb: l'objectivitat pressupostària, control de la despesa i l'eficient utilització dels fons públics, l'operativitat, la correcta execució de les prestacions, l'eficiència i l'eficàcia en l'execució de les tasques encarregades, la salvaguarda de la lliure competència, la configuració òptima del contracte per a la selecció de la millor oferta, etc.

En definitiva, la pauta que s'ha de seguir per a determinar la procedència o no de dividir l'objecte del contracte en lots és el resultat d'una ponderació conjunta de concretes circumstàncies que en cada cas concorrin, que discrecionalment realitza l'òrgan de contractació, sense que aquesta discrecionalitat en la conformació de la prestació licitada pugui ser substituïda per la voluntat de les licitadores.

En efecte, la norma general abans analitzada de preferència per la divisió en lots no pressuposa que els contractes s'hagin de dividir en lots en tot cas, sinó que aquesta ha de ser la tendència en el seu disseny, si bé tenint en compte en tot moment la idoneïtat de l'objecte del contracte i les seves concretes necessitats. I, en els casos en els quals els poders adjudicadors no ho

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina **11 de 28**

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

considerin adient, hauran de justificar i motivar prèviament les raons de la no divisió en lots del contracte (en aquest sentit, les resolucions 93/2022, 264/2019 i 18/2018 del TCCSP, 189/2018 del TARCJA i també 124/2018 del TACPCM).

Finalment, també en paraules del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals (TACRC), en la seva Resolució 720/2022:

*“En relación con la previsión de este artículo 46 de la Directiva, este Tribunal ha declarado, que del mismo se desprende que **‘la división no es obligatoria’**, siendo así que, por mucho que el considerando 78 de la Directiva 2014/24/UE exprese que, para aumentar la competencia, “procede animar a los poderes adjudicadores a, en particular, dividir grandes contratos en lotes”, también añade que tales poderes adjudicadores deben conservar **‘la libertad de decidir de forma autónoma y basándose en las razones que estime oportunas, sin estar sujeto a supervisión administrativa o judicial’**, exigiendo únicamente que se estudie la conveniencia de tal división, a cuyo fin, ‘cuando el poder adjudicador decida que no sería conveniente dividir el contrato en lotes, el informe específico o los pliegos de la contratación debe incluir una indicación de las principales razones que expliquen la elección hecha por el poder adjudicador’.”*

Per tant, tal i com s'exposarà en el punt següent del present informe de necessitat, concorren en aquest contracte els elements necessaris per justificar que el mateix no es divideixi en lots.

II.- Justificació de la NO divisió en lots.

De conformitat amb l'article 116.4, lletra g) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), el present informe s'emet als efectes de justificar els motius pels quals el contracte indicat es realitza sense dividir el seu objecte en diferents lots.

A.- **NORMATIVA QUE REGULA LA QÜESTIÓ RELATIVA AL FRACCIONAMENT O NO EN LOTS D'UN CONTRACTE DEL SECTOR PÚBLIC.**

La divisió de l'objecte del contracte en lots es troba regulada a l'article 99.3 de la LCSP, en el que es disposa el següent:

“3. Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.

Aquesta regla general té excepcions que també es regulen al propi article 99, tot indicant que:

*“No obstante lo anterior, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente, salvo en los casos de contratos de concesión de obras.
En todo caso se considerarán motivos válidos, a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, los siguientes:*

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGEO**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina **12 de 28**

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per 2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

(...)

b) El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente.”

Tal i com s'exposarà en el punt següent del present informe tècnic, concorren en aquest contracte els elements necessaris per justificar que el mateix no es divideixi en lots.

B.- JUSTIFICACIÓ DE LA NO DIVISIÓ EN LOTS.

El present procediment Negociat sense publicitat per raó d'exclusivitat tècnica té per finalitat donar continuïtat al servei actualment contractat amb l'empresa ÈTIC HABITAT, expedient 2022.00169. En el marc del referit expedient es va justificar la no divisió del contracte en lots, atenent a una sèrie raons: de servei, de funcionalitat, de mercat, i econòmiques.

Totes elles són vigents i aplicables en la contractació proposada en el present informe, i es veuen reforçades i accentuades per la pròpia justificació del procediment de contractació actual: si podem considerar plenament justificada l'absència de lotificació en el marc de la contractació original del servei, aquesta justificació i els seus arguments són encara més incontestables en la situació actual, quan es proposa una contractació que permeti garantir el manteniment del servei, tal com es justifica en el present informe, per mitjà d'un procediment negociat per raó d'exclusivitat tècnica.

La referida situació actual es concreta en univers de comunitats de propietaris, en les que s'ha vingut treballant a totes les fases precedents descrites anteriorment, que es compona d'un màxim de 77 edificis i comunitats, de les quals:

- **74 Comunitats** amb finançament concedit o fons propis recollits, constructores contractades, llicències o permisos concedits, i obres iniciades i totes elles en curs
- **1 Comunitat** amb finançament concedit o fons propis recollits, constructores contractades, llicències o permisos concedits, i obres pendents d'iniciar
- **2 Comunitats** pendents de gestió de fons propis i altres tràmits (entre ells els permisos), constructores aprovades en junta, i obres pendents d'iniciar

Es tracta de les següents:

Carrer CIRCUMVAL·LACIO, 52	Badalona	Carrer GARROFER, 7	Cornellà de Llobregat
Carrer DEMOCRACIA, 72	Badalona	Carrer GARROFER, 8	Cornellà de Llobregat
Carrer JUPITER, 9	Badalona	CL MOSEN ANDREU 56	Cornellà de Llobregat
Carrer GARROFER, 1	Cornellà de Llobregat	CL MOSEN ANDREU 58	Cornellà de Llobregat
Carrer GARROFER, 2	Cornellà de Llobregat	CL MOSEN ANDREU 60	Cornellà de Llobregat
Carrer GARROFER, 3	Cornellà de Llobregat	CL MOSEN ANDREU 62	Cornellà de Llobregat
Carrer GARROFER, 4	Cornellà de Llobregat	Carrer MINA DE LA, 5	L'Hospitalet de Llobregat
Carrer GARROFER, 5	Cornellà de Llobregat	Carrer MINA DE LA, 7	L'Hospitalet de Llobregat
Carrer GARROFER, 6	Cornellà de Llobregat	Carrer MINA DE LA, 9	L'Hospitalet de Llobregat

Pàgina 12 de 28

Finançat per



ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGEO**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina **13** de **28**

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

Carrer DALT DELS BANUS, 14	Santa Coloma de Gramenet	Carrer LISTZ, 2	Santa Coloma de Gramenet
Carrer DALT DELS BANUS, 16	Santa Coloma de Gramenet	Carrer MAS MARI, 103	Santa Coloma de Gramenet
Carrer DALT DELS BANUS, 18	Santa Coloma de Gramenet	Carrer MAS MARI, 111	Santa Coloma de Gramenet
Carrer DALT DELS BANUS, 20	Santa Coloma de Gramenet	Carrer MAS MARI, 123	Santa Coloma de Gramenet
Carrer DALT DELS BANUS, 22	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT PASQUAL, 11	Santa Coloma de Gramenet
Carrer DALT DELS BANUS, 24	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT PASQUAL, 15	Santa Coloma de Gramenet
Carrer DALT DELS BANUS, 26	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT PASQUAL, 21	Santa Coloma de Gramenet
CL ROSELLES 50 08923	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT PASQUAL, 31	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT FRANCESC, 13	Santa Coloma de Gramenet	Carrer TERRASSA, 27	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT FRANCESC, 17	Santa Coloma de Gramenet	Carrer CANIGO, 42	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT FRANCESC, 19	Santa Coloma de Gramenet	Carrer FRANCESC JULIA, 1	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT FRANCESC, 27	Santa Coloma de Gramenet	Carrer FRANCESC JULIA, 11	Santa Coloma de Gramenet
CL SANT FRANCESC 39 08923	Santa Coloma de Gramenet	Carrer FRANCESC JULIA, 13	Santa Coloma de Gramenet
Carrer MONTURIOL, 28	Santa Coloma de Gramenet	Carrer FRANCESC JULIA, 15	Santa Coloma de Gramenet
Carrer FRANCESC JULIA, 2	Santa Coloma de Gramenet	Carrer MONTURIOL, 44	Santa Coloma de Gramenet
Carrer ROGER DE LLURIA, 34	Santa Coloma de Gramenet	Carrer ROGER DE LLURIA, 39	Santa Coloma de Gramenet
Carrer ROGER DE LLURIA, 3	Santa Coloma de Gramenet	Carrer ROGER DE LLURIA, 43	Santa Coloma de Gramenet
Carrer ROGER DE LLURIA, 36	Santa Coloma de Gramenet	Carrer ROGER DE LLURIA, 45	Santa Coloma de Gramenet
PJ BRANCATGES, 6	Santa Coloma de Gramenet	Carrer ROGER DE LLURIA, 65	Santa Coloma de Gramenet
Carrer MAS MARI, 2	Santa Coloma de Gramenet	Carrer ROGER DE LLURIA, 78	Santa Coloma de Gramenet
Carrer ROSELLES, 55	Santa Coloma de Gramenet	Carrer DOCTOR PAGES, 112	Santa Coloma de Gramenet
CL SANT ANDREU 16 08923	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT ANDREU, 59	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT ANDREU, 19	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT ANDREU, 61	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT ANDREU, 27	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT ANDREU, 63	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT ANDREU, 35	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT ANDREU, 65	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT ANDREU, 37	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT ANDREU, 67	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT ANDREU, 39	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT ANDREU, 69	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT ANDREU, 41	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT ANDREU, 70	Santa Coloma de Gramenet
Carrer SANT ANDREU, 43	Santa Coloma de Gramenet	Carrer SANT ANDREU, 73	Santa Coloma de Gramenet
PJ JULIA ROMERA YAÑEZ, 28	Santa Coloma de Gramenet		

Totes elles impliquen mantenir una relació concreta del servei amb tots i cadascun dels següents agents i interlocutors:

- Els càrrecs de la comunitat: president, secretari, propietaris membres de les comissions d'obres constituïdes.
- Els corresponents administradors de finques.
- Les Direccions Facultatives (DF) a càrrec de cada obra: Direccions d'Obra (DO) i Direccions d'Execució d'Obres (DEO).
- Els responsables de les obres per part de les empreses constructores: caps d'obra, caps de grup, encarregats.
- Els tècnics del CMH assignats al seguiment de cada obra.
- La resta de responsables del CMH en aquest àmbit, a nivell de coordinació: tècnic especialista en obres, tècnic de territori, coordinador d'execució d'obres.

CONCLUSIÓ:

Així doncs, per les raons exposades en el present informe no procedeix la divisió del contracte indicat en lots, a l'empara de l'article 99.3 b) de la Llei de Contractes de l'Administració Pública, en el sentit que la correcta execució del contracte es veuria seriosament dificultada pels motius exposats, no justificant-se tècnicament la realització independent de les prestacions, i que la pròpia

Finançat per



ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGEO**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina **14 de 28**

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

naturalesa del projecte a executar i la coordinació-interlocució que requereix es veuria impossibilitada si es divideix en lots, aspecte que constituiria de fet un contrasentit respecte al propi procediment de contractació escollit en aquesta ocasió.

4. Justificació del pressupost base de licitació i del valor estimat del contracte (VEC)

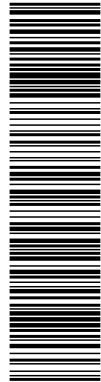
El valor estimat del present contracte s'ha obtingut, d'acord amb l'article 101 LCSP, integrant el pressupost base de licitació sense IVA, les modificacions previstes fins al 20%, l'import de les pròrrogues previstes —0,00 euros en no preveure's pròrroga— i qualsevol altra opció o eventualitat econòmica prevista.

Concretament, el pressupost base de licitació (sense IVA) s'ha obtingut com a resultat de:

- a) Obtenir en primer lloc el cost estimat d'un mes tipus, amb la totalitat de les obres en execució del programa.

Per fer-ho, s'ha aplicat a l'equip tècnic mínim requerit descrit a l'apartat 5. b) a) de solvència tècnica els costos corresponents a la retribució salarial anual i el cost d'empresa. Aquest equip mínim requerit es planteja com aquell equip necessari, a ple rendiment, per abordar la totalitat de les obres actualment en curs.

Per l'experiència acumulada per part del CMH en els darrers anys en serveis externalitzats de similars característiques, aquest equip tècnic mínim definit és adequat en quant a composició i dimensionament pel volum de comunitats amb les que s'ha de continuar treballant en aquest programa.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 59054/0 D9UV6-OJMCJ-HBGEO 28D79DF8B6CF371AD0C8D9B63957477DE4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument?home?codigo_entidad=CJA



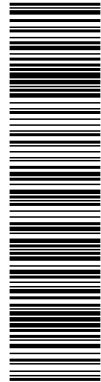
Àrea Tècnica

Categoria professional	Retribució salarial	Cost SS empresa	Total cost anual	Jornada anual	Efectius estimats	Cost mensual
Perfil Coordinador/a: RESPONSABLE DE PROGRAMA (grup 1)	35.000 €	10.850 €	45.850 €	1.701 hores	1	3.820,83 €
Perfil Tècnic/a territori: MEDIADOR/A COMUNITARI/A (grup 3)	25.000 €	7.750 €	32.750 €	1.701 hores	2	5.458,33 €
Perfil Suport Administratiu: AUXILIAR ADMINISTRATIU (grup 4)	22.000 €	6.820 €	28.820 €	1.701 hores	2	4.803,33 €
				Total cost mensual brut		14.082,50 €
				Total costos indirectes:		704,13 €
				Despeses generals:		915,36 €
				Benefici empresarial:		844,95 €
						16.546,94 €

El càlcul dona com a resultat **16.546,94 € (IVA exclòs) d'import mensual en situació de 100% d'obres inicialment en curs** (77 comunitats de propietaris).

Per a estimar la retribució salarial que mostra la taula, s'ha partit d'una recerca de preus de mercat mitjançant eines d'intel·ligència artificial, que han estat contrastats amb els salaris del corresponent conveni col·lectiu per vetllar que els resultats fossin coherents amb la legalitat, i s'han contrastat amb els costos mensuals de 2026 del contracte fins ara vigent del mateix servei (13.520,17€). Descomptant l'increment que comporta incorporar un segon suport administratiu, detectat com a necessari en aquesta fase última de finalització d'obres i justificació de subvencions (i per tant comparant magnituds comparables), el cost total de la present licitació suposa un increment moderat del 1,5%.

- b) Aplicar, en segon lloc, el cost mensual obtingut anteriorment a la previsió de finalització de les diferents obres i de la corresponent justificació de subvencions.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 59054/0 D9UV6-OJMCJ-HBGEO 28D79DF8EBCF371AD0C8D9B63957477DF4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador/Document/home?codigo_entidad=CHA



Àrea Tècnica

Aquesta previsió, que lògicament es va reduint amb el temps (gradualment però no mensualment sinó per agrupacions de mesos), es projecta en els 16 mesos de durada del contracte de la següent manera:

Mesos	Obres en curs	%	Cost mensual
Posta a punt i re-inici servei setembre			33.093,88 €
set-26	77	100%	16.546,94 €
oct-26	77	100%	16.546,94 €
nov-26	77	100%	16.546,94 €
des-26	77	100%	16.546,94 €
gen-27	45	58%	9.670,29 €
febr-27	45	58%	9.670,29 €
març-27	45	58%	9.670,29 €
abr-27	40	52%	8.595,81 €
maig-27	40	52%	8.595,81 €
juny-27	40	52%	8.595,81 €
jul-27	15	19%	3.223,43 €
ag-27	15	19%	3.223,43 €
set-27	15	19%	3.223,43 €
oct-27	15	19%	3.223,43 €
nov-27	15	19%	3.223,43 €
des-27	15	19%	3.223,43 €
Total			173.420,52 €

Es preveu una primera fase de posta a punt intensiva del servei i re-inici del mateix, simultània a la/les primera/es mensualitats, que inclou formació i actualització d'informació al personal referides als aspectes propis de les finalitzacions d'obres (que fins el moment encara no s'han produït) i de la justificació de les subvencions, millores en el seguiment de l'execució de les obres, preparació i/o actualització de dels models documentals i dels sistemes de recollida i traspàs d'informació, adaptació de nous protocols de tramitació dels ajuts i/o actualització dels mateixos, revisió, actualització i posta a punt dels canals de comunicació amb la totalitat de Comunitats i agents intervinents, gestió de l'espai del punt d'atenció presencial, actualització i recull de les incidències a les obres i les comunitats dels darrers dos mesos d'estiu, l'increment de reunions internes i amb el CMH concentrades en les primeres setmanes. S'estima el seu cost en l'equivalent a dues mensualitats de cost.

La suma dels costos mensuals de tot el període ens dona un pressupost base de licitació de **173.420,52 €**, que es desglossa per anualitats de la següent manera:

— 2026: 99.281,64 €

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGEO**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 17 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

— 2027: 74.138,88 €

5. Condicions de capacitat i solvència

CAPACITAT: com a criteris de capacitat es proposa que s'apliquin els determinats per la normativa que li sigui d'aplicació.

SOLVÈNCIA: Com a criteris de solvència, es proposen els següents:

a) Solvència econòmica i financera:

Volum anual de negoci de, com a mínim, 200.000,00 euros (una vegada i mitja l'anualitat mitjana del contracte), en l'exercici fiscal tancat de major volum d'entre els TRES (3) darrers exercicis (anys).

Justificació de la solvència econòmica i financera:

L'acreditació d'aquest requisit s'efectuarà mitjançant la presentació dels comptes anuals aprovats i dipositats en el Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en el registre, i en cas contrari, pels dipositats al registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

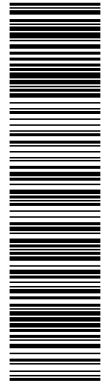
En el cas de que la data de constitució de l'empresa o d'inici d'activitat sigui inferior a un any comptat des de la data final de presentació de proposicions, el requeriment s'entendrà proporcional al període.

b) Solvència tècnica:

Experiència de la licitadora durant l'any de major execució dels darrers TRES (3) anys en, com a mínim, TRES (3) projectes d'intervenció (prospecció, mediació i/o gestió comunitària en l'àmbit comunitari) en rehabilitació d'edificis residencials (d'habitatges), amb un abast mínim de CENT CINQUANTA (150) habitatges (entre els tres projectes).

Justificació de la solvència tècnica o professional:

Per mitjà de certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat de el sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedat per aquest o, mancant aquest certificat, mitjançant una declaració responsable de la persona empresària acompanyada de documents que es troben en poder de la mateixa que acreditin la realització de la prestació. S'haurà d'acreditar en tot cas l'import, la data i el destinatari, públic o privat, dels mateixos.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 59054/0 D9UV6-OJMCJ-HBGEO 28d79df89b63957477d4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljancant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument?home?codigo_entidad=CIA



Àrea Tècnica

En el cas que el servei tingui una duració superior a l'any, el certificat/declaració haurà de referenciar clarament l'import imputable a cada d'any de duració del contracte.

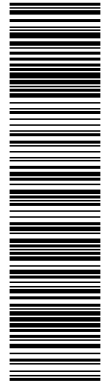
COMPROMÍS D'APORTAR MITJANS PERSONALS I MATERIALS:

a) Mitjans personals: compromís d'aportar l'equip tècnic mínim següent:

Posició 1	Quantitat	Titulació (1)	Experiència professional (anys) (2)
RESPONSABLE DE PROGRAMA (grup 1). Professional responsable de l'execució del contracte i/o coordinador/a de l'equip de gestió del projecte.	1	Llicenciat/da, graduat/da o diplomad/da, en qualsevol estudi universitari, i a més, amb titulació de qualsevol de les especialitats següents: a) Certificat de Professionalitat en mediació o resolució de conflictes. b) Post grau en mediació.	≥ 5 anys
La persona tècnica haurà de disposar de: - Titulació requerida (estudis universitaris més, al menys, UNA especialitat). - Una experiència en els treballs a realitzar indicats al PPT de, com a mínim, CINQ (5) anys.			

- Titulació habilitant: Llicenciat/da, graduat/da o diplomad/da (o equivalent homologat per a títols internacionals) en qualsevol estudi universitari, i a més, amb titulació de qualsevol de les següents especialitats:
 - Certificat de professionalitat en mediació o resolució de conflictes.
 - Postgrau en mediació.
- Anys d'experiència: anys sencers a computar des de la data d'obtenció de la titulació corresponent i fins a la data de presentació de les ofertes.

Posició 2	Quantitat	Titulació (1)	Experiència professional (anys) (2)
MEDIADOR/A COMUNITARI/A	2	Llicenciat/da, graduat/da o diplomad/da, en qualsevol estudi universitari, i a més,	≥ 3 anys



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 59054/0 D9UV6-OJMCJ-HBGEO 28D79DF8EBCF371AD0C8D9B63957477DE4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument?home?codigo_entidad=CIA



Àrea Tècnica

(grup 3). Tècnic/a de mediació en comunitats de propietaris		amb titulació de qualsevol de les especialitats següents: a) Certificat de Professionalitat en mediació o resolució de conflictes. b) Post grau en mediació.	
---	--	--	--

- Les persones tècniques hauran de disposar de:
- Titulació requerida (estudis universitaris més, al menys, UNA especialitat).
 - Una experiència en els treballs a realitzar indicats al PPT de, com a mínim, TRES (3) anys.

1. Titulació habilitant: Llicenciat/da, graduat/da o diplomad/da (o equivalent homologat per a títols internacionals) en qualsevol estudi universitari, i a més, amb titulació de qualsevol de les següents especialitats:
 - a. Certificat de professionalitat en mediació o resolució de conflictes.
 - b. Postgrau en mediació.
2. Anys d'experiència: anys sencers a computar des de la data d'obtenció de la titulació corresponent i fins a la data de presentació de les ofertes.

Posició 3	Quantitat	Titulació (1)	Experiència professional (anys) (2)
AUXILIAR ADMINISTRATIU (grup 4). Suport administratiu	2	Batxillerat, FP de grau mitjà o equivalent, o superior	≥ 2 anys

- Les persones tècnica haurà de disposar de:
- Titulació requerida.
 - Una experiència en els treballs a realitzar indicats al PPT de, com a mínim, DOS (2) anys.

1. Titulació habilitant: Batxillerat, FP de grau mitjà o equivalent, o superior
2. Anys d'experiència: anys sencers a computar des de la data d'obtenció de la titulació corresponent i fins a la data de presentació de les ofertes.

b) Mitjans materials: compromís d'aportar els següents:

La contractista haurà de garantir els instruments tècnics necessaris per a la recollida d'informació generada al llarg de la intervenció. Aquests mitjans tècnics consistiran en dispositius mòbils tipus tablettes o qualsevol altre similar que permeti el registre sobre el terreny i capacitat de generar

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 20 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

altres aplicacions.

Serà obligació de la contractista que el personal disposi d'aquests recursos i/o instruments tecnològics (ordinadors, telèfons mòbils, dispositius tipus tablettes) i altres elements per a desenvolupar amb eficàcia les funcions i dotar el personal d'un document d'identificació on consti: nom de l'empresa, nom del treballador, fotografia, DNI, nom del Programa al que està adscrit el treballador, i la imatge del Consorci, com a mínim.

La contractista haurà d'utilitzar els aplicatius informàtics específics del Programa als quals el Consorci li donarà accés, i haurà de garantir el manteniment, actualització i millora del contingut de la base de dades del projecte on es fan els registres dels professionals per comunitat i habitatges.

Tant la coordinació com el manteniment del software / aplicacions mòbils han de ser desenvolupades per personal amb formació específica en les disciplines pròpies de l'àmbit d'intervenció.

L'empresa adjudicatària s'obliga de forma expressa a disposar en tot moment de l'equip mínim de treball anteriorment descrit al llarg de la durada del contracte, així com disposició del servei en períodes de vacances, baixes, permisos, etc.

LLOC D'EXECUCIÓ: La realització del contracte es durà a terme en les dependències de la contractista, als espais i entorns corresponents a les comunitats de propietaris objecte de les obres sobre les quals es presta l'acompanyament i, puntualment, a les oficines del CMH a Barcelona (Zona Franca), o allà on aquesta entitat determini (dins de l'àrea metropolitana de Barcelona).

6. Justificació dels aspectes econòmics i tècnics objecte de negociació i dels criteris d'adjudicació

1. Aspectes objecte de negociació:

- Atenció presencial reforçada, doblant el nombre de dies i d'hores de prestació, és a dir uns mínims de dos dies i dues hores cadascun.
- Millora en el preu ofert.

2. Criteris d'adjudicació:

Els criteris d'adjudicació del present contracte seran tant **qualitatius** com **econòmics** (pluralitat de criteris en base a la millor relació qualitat-preu) i quantificables de manera automàtica. D'acord amb el previst a l'article 145 de la LCSP, procedeix l'aplicació de més d'un criteri, donat que la prestació objecte de la present licitació correspon a un contracte en el qual la definició de la prestació és susceptible de ser precisada i millorada tècnicament.

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina **21 de 28**

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

Per tant, els criteris d'adjudicació proposats estan vinculats a l'objecte del contracte, han estat formulats de manera objectiva, amb ple respecte als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat, sense conferir a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada, i garanteixen la possibilitat de que les ofertes siguin avaluades en condicions de competència efectiva.

No s'han previst criteris de valoració sotmesos a judici de valor.

Els criteris quantificables de manera automàtica (100 punts) son: la seva valoració es desprèn directament de l'aplicació de fórmules matemàtiques:

A. CRITERI ECONÒMIC (FINS A 50 PUNTS):

L'oferta econòmica proposada per la licitadora: Preu a tant alçat. Criteri econòmic vinculat a l'objecte del contracte.

L'oferta econòmica es puntuarà d'acord amb la fórmula següent, de conformitat amb la Directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica de la Direcció General de Contractació Pública:

$$P_v = \left[1 - \left(\frac{O_v - O_m}{IL} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right] \times P$$

Sent:

P_v = Puntuació obtinguda de l'oferta que s'està valorant.

O_v = Percentatge de l'oferta amb major descompte.

O_m = Percentatge de l'oferta que s'està valorant.

IL = Import de licitació (que serà igual **100**, ja que és el percentatge de descompte màxim que es podria aplicar).

VP = Valor de ponderació (que vinculat al pes del criteri preu en relació a la valoració total serà igual a **1,50**).

P = Punts criteri econòmic (que serà igual a **50**).

La puntuació final es calcularà amb dos decimals.

Pàgina **21 de 28**

Finançat per



ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 22 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

La licitadora que superi en la seva oferta econòmica el pressupost de licitació serà exclosa.

B. CRITERIS DE MILLORES TÈCNIQUES AUTOMÀTIQUES (FINS A 50 PUNTS)

- Implementació d'un quadre bàsic de seguiment econòmic mensual d'obres (cost pressupostat, subvencions, cost finançat i a pagar, certificació acumulada, increments, etc) a nivell de comunitat de propietaris. 20 punts.
- Atenció presencial setmanal a un punt d'atenció ubicat a proximitat de les obres, sense cita prèvia, a propietaris destinataris del programa, de les següents característiques:
 - o Ubicació a un local en planta baixa dins l'àmbit delimitat per l'ACR de Santa Coloma de Gramenet
 - o Atenció de, com a mínim, un dia a la setmana en horari de tarda.
 - o Durada d'atenció no inferior a dues (2) hores per dia.
 - o Report setmanal al CMH del nombre d'atencions, continguts consultats i respostes gestionades15 punts.
- Pla de continuïtat documental i transferència final al CMH. 15 punts.

7. Justificació de la fórmula de valoració de les ofertes econòmiques i la seva proporcionalitat, així com la justificació de la fórmula dels criteris sotmesos a judici de valor (si escau)

Les fórmules triades compleixen tots el requisits que marca la jurisprudència europea i que recull el Tribunal Català de Contractes del Sector Públic en la seva resolució 91/2019, en el sentit que la millor oferta obté la major puntuació, no es produeixen llindars de sacietat i la resta d'ofertes obtenen també puntuació proporcional.

A més, per tal de justificar el sistema de valoració de les proposicions es fa remissió a l'establert en la DIRECTRIU 1/2020 D'APLICACIÓ DE FÓRMULES DE VALORACIÓ I PUNTUACIÓ DE LES PROPOSICIONS ECONÒMICA I TÈCNICA.

En la fórmula a aplicar pel que fa a la puntuació de l'oferta econòmica, es proposa un valor de ponderació (VP) d'1,50, en atenció al pes específic del criteri preu sobre el total de puntuació de la licitació (suposa el 50 de la puntuació total).

No s'aplica cap fórmula a la resta de criteris automàtics, diferents al preu, amb el benentès que es considera que no incideixen directament en la qualitat del contracte (punt segon de la DIRECTRIU 1/2020 D'APLICACIÓ DE FÓRMULES DE VALORACIÓ I PUNTUACIÓ DE LES PROPOSICIONS ECONÒMICA I TÈCNICA). La resta de criteris, al tractar-se de criteris qualitius, és obvi que influeixen indirectament en la qualitat del contracte, però no ho fan d'una manera directa.

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGEO**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 23 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

Pel que fa a la identificació de les ofertes incurses en presumpció d'anormalitat es proposa que sigui l'Oficina Juridicoadministrativa qui determini els criteris legals a aplicar.

8. Mesa de contractació i responsable del contracte

De conformitat amb el què estableix l'article 326.1 de la LCSP, en aquest procediment de licitació no és necessari que intervingui la Mesa de Contractació, doncs en procediments negociats en que no sigui necessari publicar anuncis de licitació, com el present, la constitució de la mesa serà potestativa per l'òrgan de contractació.

Responsable del contracte: Federico Garcia Astrain (Coordinador d'Execució d'Obres finançades amb fons NextGeneration).

9. Documentació que es lliurarà a l'empresa convidada per a preparar l'oferta

Als efectes de poder preparar les seves ofertes, es proposa publicar al Perfil de contractant del CMH la documentació següent:

- Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP).
- Plec de Prescripcions Tècniques (PPT).
- Formulari Document Europeu Únic de Contractació (DEUC), per a omplir per les licitadores.

10. Subcontractació

Amb la finalitat de donar compliment a la Llei, es proposa permetre la subcontractació amb els límits establerts en la LCSP, i únicament en el cas de les tasques auxiliars de tipus administratiu i/o de reporting. No es consideren subcontractables les prestacions principals de mediació, interlocució amb les comunitats, seguiment d'obres, i suport en la tramitació dels ajuts.

Les licitadores hauran d'especificar la part del contracte que tenen intenció de subcontractar i la identificació de les subcontractistes, si és possible.

11. Modificacions

En el Valor Estimat de Contracte (VEC) s'ha previst una modificació del 20% en raó de possibles modificacions produïdes durant la fase d'execució del contracte.

Es preveuen i proposen les causes de modificació del contracte següents:

- Increment de dedicació fruit de nous requeriments, que afectant a les matèries objecte de la licitació adquireixin una entitat suficient com per a una dedicació especial i concreta, i que provenguin de nous requeriments del CMH, especialment aquelles que siguin necessàries per a la correcta gestió documental i el correcte tancament dels expedients de

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina **24 de 28**

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

subvencions del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Fons Next Generation)
i/o complementàries a les mateixes del CMH.

El procediment de modificació serà el que determini l'Oficina juridicoadministrativa del CMH, de conformitat amb la Llei.

12. Condicions especials d'execució

Es proposa, com a mínim, la consideració de les condicions especials d'execució del contracte següents:

- El pagament per part de la contractista de les factures de les seves subcontractistes i/o proveïdors derivades de l'execució dels treballs objecte del present Plec haurà de fer-se en el termini previst en la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat de les operacions comercials.
- El pagament directe a l'empresa subcontractista amb detracció del preu a la contractista principal.
- L'obligació de la contractista de sotmetre's a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades. El seu incompliment té el caràcter d'obligació essencial d'execució del contracte, **als efectes de l'article 211.1.f) de la LCSP**.
- El compliment dels criteris socials.
- Mantenir l'equip tècnic mínim requerit.
- Obligació de l'adjudicatària d'afavorir l'estabilitat d'ocupació, la igualtat d'oportunitats entre homes i dones i la integració social dels col·lectius més desfavorits, i de disposar de mitjans propis per al desenvolupament de la prestació objecte del contracte.
- Totes les obligacions i compliment dels compromisos ètics.
- Mantenir, durant tota l'execució del contracte, l'absència de conflicte d'interès pertinent en relació a quantes persones executin el contracte.
- Altres condicions especials d'execució que determini l'Oficina juridicoadministrativa del CMH.

Justificació de les condicions especials d'execució:

Les citades condicions especials d'execució estan relacionades amb l'execució objecte del contracte i vinculades al mateix, no són directa o indirectament discriminatòries i són compatibles amb el Dret de la Unió Europea.

Totes les condicions especials d'execució que formin part del contracte s'hauran d'exigir igualment a totes les subcontractistes que participin de l'execució del mateix, si n'hi ha.

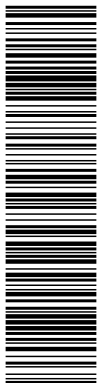
13. Obligacions essencials del contracte

Es proposa considerar com a obligació essencial del contracte, als efectes de la possible resolució del mateix:

Pàgina 24 de 28

Finançat per





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 590540 D9UV6-OJMCJ-HB GEO 28D79DF8BCECF71AD0C8D9B63957477DF4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocument?home?codigo_entidad=CIA



Àrea Tècnica

- Les obligacions relatives a l'incompliment en matèria de protecció de dades.
- L'efectiva dedicació o adscripció a l'execució del contracte dels mitjans personals i/o materials indicats i compromesos en l'oferta.
- L'assignació i manteniment, durant tota l'execució del contracte, per part de la licitadora, de l'equip tècnic mínim requerit, amb la formació i capacitat necessàries, que exerciran d'interlocutors permanents amb el Responsable del Contracte.
- L'obligació de la contractista/adjudicatària de complir, durant tota l'execució del contracte, amb els criteris socials oferts en la seva oferta.
- El compliment específic dels requisits en matèria de fons NextGeneration.
- En tot cas, la contractista quedarà vinculada per l'oferta que hagi presentat, el compliment de la qual, en tots els seus termes, tindrà caràcter d'obligació essencial del contracte.

Al marge de les citades obligacions essencials també es consideren obligacions del contracte:

- Les que vinguin definides per la Llei.
- La definició de les persones concretes que executaran els treballs.
- La designació d'una persona responsable del seguiment dels treballs i de la seva interlocució amb la persona Responsable del contracte.
- Tenir una pòlissa d'assegurances per l'import que correspongui.
- Resoldre les consultes i/o qüestions derivades dels treballs executats durant el termini de garantia.

14. Responsabilitat en l'execució i penalitats

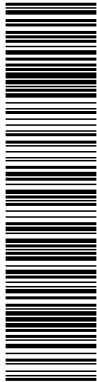
No es contemplen responsabilitats ni penalitats especials pel contracte, més enllà de les previstes pel CMH per la globalitat dels contractes.

15. Participació en actuacions prèvies en relació a l'objecte del contracte

La persona sotasignada assevera que en la preparació de la present contractació (actuacions prèvies), NO ha participat cap persona o empresa aliena a l'organització del CMH o de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

16. Altres

- Variants: No es preveuen.
- Revisió de preus: No.
- Assegurances: El que determini la Llei o l'Oficina Juridicoadministrativa
- Protecció de dades: El present contracte SI comportarà el tractament de dades de caràcter personal per part de la contractista. En aquest cas, les dades a tractar seran les següents: Dades identificatives (noms i cognoms, adreça, correu electrònic, telèfon, etc.), dades dels habitatges, circumstàncies socials (allotjament o habitatge, propietats, llicències, permisos i autoritzacions, etc.), dades tributàries, i dades d'ajuts i subvencions.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 53054/O D9UV6-OJMCJ-HBGEO 28D79DF8EBCF371AD0C8D9B6395F477DE4264073) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Milijancant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificador?documentId=home?codigo_entidad=CHA



Àrea Tècnica

- En el present contracte s'ha realitzat una anàlisi dels riscos en relació a possibles impactes negatius significatius en el medi ambient (*Do No Significant Harm, DNSH*) i no s'ha detectat cap risc.
- En el present contracte s'ha comprovat el risc de frau i per les seves especificitats no es considera que suposin cap risc diferent o addicional als que es contemplen en el pla de mesures antifrau aprovat pel CMH en data 21 de juliol de 2022, ni que necessiti de mesures addicionals a les que marca l'esmentat pla de mesures antifrau.
- Finalment, s'ha verificat amb l'Oficina econòmica del CMH que el present contracte no tindrà doble finançament.

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina 27 de 28

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per 2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

ANNEX

DECLARACIÓ D'ABSÈNCIA DE CONFLICTE D'INTERESSOS (DACI) DELS ÒRGANS PARTICIPANTS

La persona sotasignada, en la seva condició de persona responsable del contracte, amb la finalitat de garantir la imparcialitat en el procediment de contractació per a l'adjudicació del contracte referenciat, com a persona participant en el procés de preparació i tramitació de l'expedient,

DECLARA

Primer.- Que coneix la informació següent:

1. Que l'article 61.3 «Conflicte d'interessos», del Reglament financer (UE, Euratom) 2018/1046 del Parlament Europeu i del Consell, del 18 de juliol, estableix que *“hi ha conflicte d'interessos quan l'exercici imparcial i objectiu de les funcions [...] es vegi compromès per raons familiars, afectives, d'afinitat política o nacional, d'interès econòmic o per qualsevol motiu directe o indirecte d'interès personal”*.
2. Que l'article 64 «Lluita contra la corrupció i prevenció dels conflicte d'interessos» de la Llei 9/2017, del 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer, defineix el conflicte d'interessos com *“qualsevol situació en la qual el personal al servei de l'òrgan de contractació que a més participi en el desenvolupament del procediment de licitació o pugui influir en el resultat d'aquest tingui directament o indirectament un interès financer, econòmic o personal que pugui semblar que compromet la seva imparcialitat i independència en el context del procediment de licitació”*.
3. Que l'apartat 3 de la disposició adicional cent dotzena de la Llei 31/2022, de 23 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per al 2023, estableix que *“L'anàlisi sistemàtica i automatitzada del risc de conflicte d'interès resulta aplicable als empleats públics i a la resta de personal al servei d'entitats decisores, executores i instrumentals que participen, de forma individual o mitjançant la seva pertinença a òrgans col·legiats, en els procediments descrits d'adjudicació de contractes o de concessió de subvencions”*.
4. Que l'apartat 4 de la disposició adicional cent dotzena, citada, estableix:

- “A través de l'eina informàtica s'analitzaran les possibles relacions familiars o vinculacions societàries, directes o indirectes, en les quals es pugui donar un interès personal o econòmic susceptible de provocar un conflicte d'interès, entre les persones a les quals es refereix l'apartat anterior i els participants en cada procediment”.

ALTRES DADES

Codi per a validació: **D9UV6-OJMCJ-HBGE0**
Data d'emissió: **16 de Juliol de 2026 a les 13:51:44**
Pàgina **28 de 28**

SIGNATURES

El document ha estat signat o aprovat per _2 :
1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19
2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
3.- Director General de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 12:01

ESTAT

SIGNAT
16/07/2026 12:01



Àrea Tècnica

- “Per a la identificació de les relacions o vinculacions l'eina contindrà, entre altres, les dades de titularitat real de les persones jurídiques a les quals es refereix l'article 22.2.d.iii) del Reglament (UE) 241/2021, de 12 de febrer, que consten en les bases de dades de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària i les obtingudes a través dels convenis subscrits amb els col·legis de notaris i registradors”.

5. Que l'article 23 «Abstenció» de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, estableix que s'han d'abstenir d'intervenir en el procediment “les autoritats i el personal al servei de les administracions en qui es doni alguna de les circumstàncies assenyalades a l'apartat següent”, que són aquestes:
- Tenir interès personal en l'assumpte de què es tracti o en algun altre en la resolució del qual pugui influir la d'aquell; ser administrador/a d'una societat o entitat interessada, o tenir una qüestió litigiosa pendent amb algun interessat/da.
 - Tenir un vincle matrimonial o una situació de fet assimilable i un parentiu de consanguinitat dins del quart grau o d'afinitat dins del segon, amb qualsevol dels interessats/des, amb els/les administradors/es d'entitats o les societats interessades i també amb els/les assessors/es, representants legals o mandataris/es que intervinguin en el procediment, així com compartir despatx professional o estar associat/da amb aquests/es per a l'assessorament, la representació o el mandat.
 - Tenir amistat íntima o enemistat manifesta amb alguna de les persones esmentades a l'apartat anterior.
 - Haver intervingut com a perit o com a testimoni en el procediment de què es tracti.
 - Tenir relació de servei amb alguna persona natural o jurídica interessada directament en l'assumpte, o haver-li prestat en els dos últims anys serveis professionals de qualsevol tipus i en qualsevol circumstància o lloc.

Segon.- Que, en el moment de la signatura d'aquesta declaració i en vista de la informació que té en el seu poder, no es troba en cap situació que pugui qualificar-se de conflicte d'interessos, en els termes previstos a l'apartat quart de la disposició adicional cent dotzena, que pugui afectar el procediment de licitació, ni en els termes previstos a l'article 61.3 del Reglament financer de la UE, i que no es troba en cap causa d'abstenció de l'article 23.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Tercer.- Que es compromet a posar en coneixement de l'òrgan de contractació, sense dilació, qualsevol situació de conflicte d'interessos o causa d'abstenció que pugui conèixer i que pugui produir-se en qualsevol moment del procediment en curs.

Quart.- Que coneix que si es demostra que una declaració d'absència de conflicte d'interessos és falsa, aquest fet comportarà les conseqüències disciplinàries, administratives i/o judicials que estableixi la normativa d'aplicació.

I als efectes oportuns, signa la present declaració responsable.