

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE MEDIACIÓ AMB ELS PROPIETARIS DURANT L'ELABORACIÓ D'UN DICTAMEN TECNIC EN RELACIÓ A L'EDIFICI DE 314 HABITATGES QUE CONFORMEN EL GRUP D'HABITATGES COOPERATIUS JOSEP CIVIT, UBICAT ENTRE ELS CARRERS CASTELLA, MARROC, BILBAO I L'AV. DIAGONAL, AL DISTRICTE DE SANT MARTÍ DE PROVENÇALS DE BARCELONA, GESTIONAT PER L'AGRUPACIÓ ANOMENADA GRUP CIVIT AMB L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

Clàusula 1. Objecte del contracte.

L'objecte del contracte és el servei de mediació amb els propietaris i habitants de l'edifici durant la realització d'un dictamen tècnic, tot i formant part d'un equip de professionals, designats pel COAC, Cateb i ACE d'entre els diferents participants sobre l'edifici de 314 habitatges que conformen el grup d'habitatges cooperatius Josep Civit, ubicat entre els carrers Castella, Marroc, Bilbao i l'Av. Diagonal, al districte de Sant Martí de Provençals de Barcelona, amb la finalitat de:

1. Realitzar una diagnosi acurada de la problemàtica estructural existent, diferenciant, si s'escau, les dues fases de construcció de l'edifici.
2. Proposar l'actuació necessària per a la rehabilitació estructural dels edificis incloent-hi una estimació aproximada del cost.
3. Valorar la necessitat i conveniència de dur a terme micropilotatges, i estimar-ne, si s'escau, el cost econòmic corresponent.
4. Determinar si cal adoptar mesures cautelars a efectes de seguretat estructural i, en aquest cas, identificar-les
5. Informar si és possible obtenir les cèdules d'habitabilitat sota la perspectiva de seguretat estructural, amb o sense mesures cautelars.
6. Avaluar la necessitat d'afegir o millorar l'aïllament tèrmic, indicant si es tracta d'una actuació imprescindible des del punt de vista estructural o només recomanable i, si s'escau, oferir una estimació de cost corresponent.
7. Prioritzar la seguretat de les persones que hi viuen.

En concret els edificis afectats són els següents:

2944702DF3834C	C. Bilbao 151-153	Esc. 1-2
	C. Bilbao 145-149 // C. Marroc 11-13-15	Esc. 3-4-5
	C. Marroc 5-9	Esc. 6
	C. Marroc 1-3	Esc. 7
	Av. Diagonal 152	Esc. 8

	Av. Diagonal 154	Esc. 9
	Av. Diagonal 158	Esc. 10
	C. Castella 30-38	Esc.11-12

El dictamen tècnic de les inspeccions es redactarà per part d'un equip format per tècnics experts que resultin designats a través d'aquest concurs que seran coordinats i dirigits per Jorge Blasco i Miguel, Josep Baquer i Sistach i Marcel Cruells i Castellet, tècnics experts en estructures, de reconeguda trajectòria i expertesa en les especialitats relacionades. Així mateix, tindran l'auxili de 3 tècnics experts i mediadors per a agilitzar el treball de camp i relacions amb els veïns, així com els serveis administratius necessaris per a la coordinació i gestió de visites.

L'objectiu en la selecció és designar a tres tècnics mediadors per tal de fer l'acompanyament durant les tasques de redacció de l'esmentat dictamen.

Necessàriament les persones seleccionades hauran de ser capaces de treballar constructivament en un equip no escollit per elles, dirigits pels coordinadors, i aportar-hi les seves fortaleces.

Als efectes de comprendre millor l'abast de l'encàrrec es relacionen els següents antecedents:

L'any 1961 es va finalitzar la construcció dels 314 habitatges que conformen el grup d'habitatges cooperatius Josep Civit, també conegut Grup Civit. Històricament el manteniment, la rehabilitació i d'altres aspectes propis de gestió comunitària han estat assumits pels mateixos cooperativistes. No obstant això, davant la magnitud de les deficiències actuals detectades als edificis, les comunitats han contractat un administrador de finques per tal de gestionar-les de manera més eficient.

Entre els anys 2016 i 2020, es va recopilar un document cronològic que recull les patologies detectades i les actuacions executades en els murs, així com els treballs d'inspecció, diagnòstic i la redacció del projecte bàsic i d'execució per al reforç estructural mitjançant arriostrament en el pla del forjat i el cosit de les esquerdes principals als murs de càrrega de les escales 9, 10 i 12. Aquest document fou elaborat per OEARS ARQUITECTOS SCP i DIMark.

En aquesta mateixa línia, l'informe tècnic emès pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona en data 03/03/2020, conclou que, per causes desconegudes, la qualitat constructiva dels edificis del Grup Civit ha anat disminuint amb el temps i a més de les deficiències estructurals pròpies a l'afectació per aluminosi de gran part de les biguetes existents, informa que s'observen les patologies següents, segons les IITEs realitzades al 2023 descriuen deficiències que es reiteren a tot el conjunt i que tenen els seu origen en les tècniques constructives emprades, en la construcció unitària i en la manca de manteniment generalitzat durant anys.

En data 11 de març de 2024 el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, el Consell de l'Arquitectura Tècnica de Catalunya i l'Associació de Consultors d'Estructures, van signar un conveni marc de col·laboració, per l'elaboració d'informes o dictàmens d'edificis o conjunts immobiliaris, de manera col·legiada, amb un debat intern, dels quals se'n desprendrà un diagnòstic únic i consensuat entre els experts i que doni lloc a conclusions clares i comprensibles, que permetin establir unes prescripcions coherent basades en protocols de màxima fiabilitat.

En data 17 de novembre de 2025 les parts signants de l'anterior acord, subscriuen l'addenda al conveni d'11 de març de 2024, per tal que el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, el Consell de l'Arquitectura Tècnica de Catalunya, el departament de territori, habitatge i transició ecològica de la Generalitat de Catalunya, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Consorci de l'habitatge de Barcelona i l'Associació de Consultors d'estructures promogui un procediment per a seleccionar un equip d'experts per a la redacció d'un dictamen únic i consensuat entre els experts, de les possibles patologies estructurals que afecten els edificis del Grup Civit, amb l'objectiu d'establir unes prescripcions de rehabilitació clares i definides.

És en aquest marc que es convoca el present procediment en el ben entès que els adjudicataris de l'encàrrec hauran d'actuar amb total independència de criteri i professionalitat.

Clàusula 2.- Procediment

Es convoca un procediment en una única fase.

La solvència mínima necessària per participar es presentarà mitjançant declaració responsable. El Jurat es reserva la facultat de validar-la documentalment en qualsevol moment del procediment.

Els participants que es presentin hauran d'estar degudament registrats com a tècnics mediadors i presentar la documentació acreditativa de la seva expertesa que determinen els presents plecs.

Tota la documentació es presentarà en dos sobres a qualsevol seu de les Demarcacions i Delegacions del COAC per part dels arquitectes o del Cateb per part dels arquitectes tècnics o ACE qualsevol membre de l'associació. El termini de presentació finalitza el dia 12 de gener de 2026 a les 13:00 h

El personal de l'Oficina de Concursos del COAC pels arquitectes i la consultoria de selecció de personal del Cateb pels arquitectes tècnics supervisarà la capacitat d'obrar dels participants i el Jurat en valorarà les propostes presentades escollint als tres tècnics millor valorats.

El Jurat es reserva la facultat de convocar a alguns candidats a una entrevista.

Un cop conclòs el procediment de selecció el Jurat proposarà a la Junta de Govern del COAC/CATEB i ACE la designa com adjudicataris d'aquells participants millor valorats i

la seva posterior contractació com a integrants de l'equip encarregat de la redacció del dictamen tècnic anteriorment descrit.

Clàusula 3. Preu

Els honoraris totals per a la tasca de persones mediadors segons s'ha descrit ascendeixen a la quantitat de 4.800.-€ més IVA per a cadascun dels mediadors.

Clàusula 4. Capacitat per contractar.

Per a poder participar a la present convocatòria és necessari ser tècnic col·legiat i es podrà participar com a persona física o jurídica (sempre que es tracti de societats inscrites al seu Col·legi corresponent). Aquest extrem serà degudament verificat per l'Oficina de Concursos a través de la Secretaria pertinent que eventualment correspongui.

Es consideraran prohibicions específiques per a participar en aquest concurs, les següents:

- Els membres de la Junta de Govern del COAC, de totes les Junes Directives de les Demarcacions i els membres de la Junta Directiva de l'Agrupació dels Arquitectes Experts Pericials, Forenses i Mediadors.
- Els membres de la Junta de Govern del Cateb, de totes les demarcacions.
- Els membres de la Junta de Govern de l'ACE.
- Els membres del Jurat i les persones que hagin intervingut en la redacció del Plec de Bases Administratives i el plec de Prescripcions Tècniques.
- El personal laboral del COAC i el personal laboral del Cateb
- Els arquitectes i arquitectes tècnics que prestin els seus serveis al COAC i al cateb respectivament mitjançant una relació mercantil.
- Qui tingui, amb els anteriors, amb les administracions signatàries del Conveni descrit a la Clàusula 1 d'aquest plec o amb els residents i propietaris dels 314 habitatges objecte de dictamen:
 - o Relacions familiars per consanguinitat fins al quart grau i afinitat fins al segon grau.
 - o Una societat o mantingui una col·laboració professional o de dependència laboral actual amb els anteriors.
 - o Una relació de dependència o de comunitat o contraposició d'interessos.
 - o Una amistat íntima o enemistat.
- Qui tingui interès directe o indirecte en l'objecte del dictamen a redactar.
- Qualsevol altra circumstància, degudament acreditada, que faci desmerèixer als tècnics en el seu concepte professional.

Els participants no podran establir cap tipus de relació professional amb els membres del Jurat durant el període de celebració del concurs i fins la proclamació pública dels resultats.

Clàusula 5. Solvència

Els participants hauran de disposar de la següent solvència:

a) Solvència econòmica i financera

Tenir contractada una assegurança d'indemnització per riscos professionals, que cobreixi els riscos tan civils com professionals que es puguin derivar de l'execució del contracte amb un capital mínim de 150.000 € per sinistre i any.

Els tècnics guanyadors d'aquest procediment acreditaran aquesta solvència mitjançant certificació expedida per l'asseguradora on hi consti l'import assegurat, els riscos que cobreix i la data de venciment de l'assegurança.

b) Solvència professional o tècnica

Els requisits mínims de solvència tècnica o professional exigits són:

1. Disposar de la formació específica inicial homologada exigida per l'article 18 del Decret 135/2012 pel que s'aprova el Reglament de la Llei 15/2009 de mediació en l'àmbit del dret privat.

És a dir, formació específica en mediació impartida per centres docents universitaris, pels col·legis professionals o per d'altres corporacions de dret públic, havent cursat la part general i almenys una de les diferents especialitzacions, que ha de ser homologada segons ORDRE JUS/428/2012, de 18 de desembre, per la qual es regulen els continguts bàsics i el procediment d'homologació de la formació específica en matèria de mediació en l'àmbit del dret privat, amb un mínim de 170h entre altres requisits.

Es considera inclòs dins d'aquestes condicions el títol de Postgrau universitari de Mediació Professional en l'àmbit de l'arquitectura i l'urbanisme, de 180 hores, expedit per la Universitat Pompeu Fabra, així com qualsevol altra formació que compleixi els requisits legals esmentats.

Clàusula 6. Presentació de proposicions i criteris de valoració

Documentació a presentar

SOBRE 1: Denominat "CONCURS MEDIACIÓ - DICTAMEN TÈCNIC MANCOMUNITAT GRUP CIVIT."

Els participants hauran de presentar dins aquest sobre:

ANNEX 1 degudament complimentat que inclou la sol·licitud de participació i també, una declaració responsable sobre la capacitat de contractar i la solvència econòmica i tècnica.

El Jurat es reserva la facultat de sol·licitar l'acreditació documental de la solvència mínima per participar en qualsevol moment del procediment.

FORMACIÓ

Es detallarà a l'**ANNEX 2** la formació cursada pels participants, docència o publicacions relacionada amb l'objecte del contracte i en base als títols i apartats detallats al criteri 1 de selecció.

Pel cas que el Jurat sol·liciti l'acreditació documental de la formació, caldrà presentar certificats d'assistència, assoliment o similars nominatius per cadascuna de les formacions indicades. Els professors hauran d'acompanyar un certificat de la universitat o centre docent corresponent que acreditin aquesta circumstància. Les publicacions s'acreditaran mitjançant còpia de les mateixes en el mitjà en el que hagin estat publicades.

EXPERIÈNCIA

Es detallarà l'experiència en obra a l'**ANNEX 2** als efectes d'aplicar el criteri 2 de selecció.

Pel cas que el Jurat sol·liciti l'acreditació documental de l'experiència, s'acompanyaran acreditacions documentals de les mediacions realitzades.

Criteris de selecció. Màxim de 100 punts

FORMACIÓ.- puntuació màxima 45 punts

Es multipliquen les hores acreditades de cadascun dels participants pel factor (f) específic. La suma màxima a considerar és 150 punts parcials. El càlcul de la puntuació és proporcional.

Formació continuada homologada en matèria de mediació en els últims 10 anys	f= 1 punts parcials/hora acreditada
Docència en matèria de mediació	f= 3 punts parcials/hora docència impartida
Publicacions, treballs en matèria de mediació	5 punts parcials/treball
Organització i coordinació de formació en matèria de mediació	f= 2 punts parcials/hora lectiva organitzada i coordinada

EXPERIÈNCIA.- puntuació màxima 45 punts

Es multiplica la superfície pel factor (e) específic. La suma màxima a considerar és 150 punts parcials. El càlcul de la puntuació és proporcional.

Acompanyament com a mediador en processos de dictamen i/o rehabilitació en edificis d'habitatges	0,75 punts parcials per habitatge treballat
Mediacions entre parts efectuades	7 punts parcials per mediació realitzada i acabada, amb o sense acord

El Jurat escollirà els següents perfils:

- 3 tècnics amb formació de mediadors professionals:
 - Per a facilitació del procés de visita i dictamen, treballar amb la confiança i evitar que els conflictes preexistents puguin influir.
 - Contacte amb els habitants, transmissió certa i intel·ligible de la informació precisa.
 - Gestió d'agenda.

OFERTA ECONÒMICA.- 10 punts

S'atorgarà la màxima puntuació al participant que formuli el preu més baix i la puntuació de la resta d'ofertes es calcularà de manera lineal, segons la fórmula següent:

$$P_i = \frac{B_{\min}}{B_i} \times 10$$

Essent,

P_i = puntuació de l'oferta

B_i = import de l'oferta

B_{min} = oferta pel menor import

La puntuació resultant de cada participant inclourà fins a 2 decimals.

El participant que presenti una proposta econòmica superior al preu del contracte serà exclosa del procediment.

Les ofertes que superin el preu del concurs quedaran excloses del concurs.

(S'adjunta com a **ANNEX 3** a les bases el model de proposició econòmica).

Ofertes anormalment baixes:

La determinació de les ofertes que presentin uns valors anormals o temeraris s'ha de dur a terme en funció dels límits i els paràmetres objectius establerts a continuació:

a. Si concorre un participant, es considera que l'oferta és anormal si compleix els dos criteris següents:

- Que l'oferta econòmica sigui un 25% més baixa que el preu del contracte.
- Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu sigui superior al 80% de la puntuació total.

b. Si concorren dos participants, es considera oferta anormal la que compleixi el criteri següent:

Que la puntuació total que li correspongui en la suma de punts de tots els criteris d'adjudicació sigui superior en més d'un 20% a la puntuació total més baixa.

c. Si concorren tres o més participants, es considera oferta anormal la que compleixi un dels dos criteris següents:

- Quan no hi ha cap puntuació per sota del 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions:
Que la puntuació de la oferta sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de totes les puntuacions.
- Quan hi ha puntuacions per sota del 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions:
Que, un cop excloses les puntuacions inferiors al 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions, la puntuació de la oferta sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de les puntuacions que no han estat excloses.

En el supòsit que una o diverses de les ofertes presentades incorrin en presumpció d'anormalitat, es concedirà al/s participant/s perquè justifiqui la seva oferta no podrà superar els 5 dies hàbils des del requeriment.

Transcorregut aquest termini, si el Jurat no rep la informació i la documentació justificativa sol·licitada, ho posarà en coneixement de l'òrgan corresponent del COAC

pels arquitectes i del Cateb pels arquitectes tècnics i es considerarà que la proposició no podrà ser complerta, quedant el participant exclòs del procediment.

Si el Jurat rep la informació i la documentació justificativa sol·licitada dins de termini, l'avaluarà i elevarà la corresponent proposta d'acceptació o rebuig de la proposició, degudament motivada, a l'òrgan corresponent del COAC pels arquitectes i del Cateb pels arquitectes tècnics, per tal que aquest decideixi, previ l'assessorament tècnic del servei corresponent, o bé l'acceptació de l'oferta, perquè considera acreditada la seva viabilitat, o bé, en cas contrari, el seu rebuig.

El Jurat rebutjarà les ofertes incurses en presumpció d'anormalitat si es basen en hipòtesis o pràctiques inadequades des d'una perspectiva tècnica, econòmica o jurídica.

Clàusula 7. Jurat

El Jurat d'aquest procediment per part del COAC estarà format per els següents membres:

Guillem Costa Calsamiglia, Degà del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya o persona en qui delegui,

1 arquitecte experts de la Junta de l'AAEPFMC

El Jurat d'aquest procediment per part del Cateb estarà format per els següents membres:

Celestí Ventura, president del Col·legi d'Arquitectes Tècnics de Barcelona o persona en qui delegui,

1 Arquitectes tècnics experts

El Jurat d'aquest procediment per part de l'ACE estarà format per els següents membres:

Enric Heredia Campmany-Gaudet, President de l'Associació de Consultors d'Estructures o persona en qui delegui.

El Jurat examinarà el SOBRE 1 presentat pels participants i proposarà a la Junta de Govern del COAC pels arquitectes i a la Junta de Govern del Cateb pels arquitectes tècnics l'adjudicació de l'encàrrec d'intervenció com a mediadors als tres arquitectes millor valorats.

Clàusula 8. Adjudicació

Els participants proposats com a adjudicataris pel Jurat abans de l'adjudicació hauran d'acreditar documentalment la solvència econòmica mitjançant certificat de vigència de pòlissa de responsabilitat civil de conformitat amb les condicions descrites en aquest plec i també, si així es requereix, la solvència tècnica mínima, mitjançant la documentació indicada en el present plec vers els treballs relacionats a la declaració responsable inicial. **(ANNEX 1)**

Pel cas que algun dels adjudicataris o tots ells no aportessin la documentació requerida o bé la documentació presentada no complís amb els requisits mínims de solvència, es procedirà a adjudicar el contracte al següent participant millor valorat.

Clàusula 9. Condicions d'execució i obligacions del contractista.

Els participants adjudicataris amb la signatura del contracte quedaran obligats a:

- Realitzar la tasca de facilitació per al bon i àgil desenvolupament de les tasques d'inspecció
- Adaptar-se a l'equip per al que hagin estat designats mantenint el millor esperit de col·laboració i professionalitat.
- Acceptar l'acompanyament i coordinació de la persona designada pel COAC a aquest efecte

Clàusula 10. Confidencialitat.

Els adjudicataris i el personal encarregat de la realització dels treballs estaran obligats a mantenir absoluta confidencialitat respecte de les dades, informacions, documents i assumptes o antecedents als quals tinguin accés i que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte. En tot cas els adjudicataris quedaran obligats al compliment del que disposa la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i a la seva normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte; i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

En tot cas, els tècnics i tot el personal intervinent en el present procediment s'abstindran de fer cap tipus de declaració a mitjans ni a tercers. L'incompliment d'aquest requisit serà causa d'exclusió immediata.

No obstant, els adjudicataris, una vegada acabat el procediment, podran fer esment del present encàrrec al seu currículum professional, i també amb finalitats acadèmiques o divulgatives previ acord al respecte per part de l'Agència Catalana de l'Habitatge, del COAC, del Cateb i de l'ACE

Clàusula 11. Cessió del contracte o subcontractació

No s'admet la cessió del contracte ni la subcontractació parcial o total dels treballs adjudicats atès que els mateixos ho han estat en atenció a les característiques personals i professionals dels candidats.