

SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A., S.M.E.

**MEMORIA MOTIVADA PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS  
SERVICIOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS  
COLONIAS DE VIVIENDAS LA BOTJOSA, EMPLEADOS Y  
DIRECTIVOS VILAFRUNS Y LA PARCELA EN LA RAMPIÑA,  
ACTIVOS UBICADOS EN LOS MUNICIPIOS DE SALLENY Y  
BALSARENY (BARCELONA) Y PROPIEDAD DE SEPI  
DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A., S.M.E. (SEPIDES)**

DIRECCIÓN COMERCIAL DEL NEGOCIO INMOBILIARIO, COMUNICACIÓN Y RELACIONES  
INSTITUCIONALES

**Código:** DCC.INF.24.046

**Versión:** 1.0

**Fecha:** 2/09/2024

**Nivel:** USO INTERNO

## Revisión y aprobación

Elaboración	Revisión	Aprobación
<p><b>Técnico Comercial del Negocio Inmobiliario, Comunicación y Relaciones Institucionales</b></p> <p><b>BOHOYO</b> Firmado digitalmente por BOHOYO <b>FUENTES RAQUEL -</b> - DNI 50113978Z <b>DNI</b> 50113978Z Fecha: 2024.09.12 13:34:59 +02'00'</p>	<p><b>Subdirector Comercial del Negocio Inmobiliario, Comunicación y Relaciones Institucionales</b></p> <p><b>José Manuel Gómez Merino</b> Firmado digitalmente por José Manuel Gómez Merino Fecha: 2024.09.12 13:42:48 +02'00'</p>	<p><b>Director Comercial del Negocio Inmobiliario, Comunicación y Relaciones Institucionales</b></p> <p><b>SESE CARRASCO ALBERTO -</b> DNI 05310429M Firmado digitalmente por SESE CARRASCO ALBERTO - DNI 05310429M Fecha: 2024.09.12 13:51:57 +02'00'</p>

## Control de versiones

Versión	Fecha	Páginas	Descripción
1	2/09/2024	6	Memoria motivada para la contratación de los servicios de gestión y administración de las colonias de viviendas de La Botjosa empleados y directivos, Vilafruns y la parcela en la Rampiña, activos ubicados en los municipios de Sallent y Balsareny (Barcelona) y propiedad de SEPI desarrollo empresarial, S.A., S.M.E. (Sepides)

## Propiedad del documento

Este documento se acoge al amparo del Derecho a la Propiedad Intelectual, siendo de uso interno y exclusivo de SEPIDES. Quedan reservados todos los derechos inherentes a que ampara la Ley, así como los de traducción, reimpresión, transmisión por cualquier medio, reproducción en forma fotomecánica o en cualquier otra forma y almacenamiento en instalaciones de procesamiento de datos, aun cuando no se utilice más que parcialmente sin la autorización del autor de la obra (SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A., S.M.E.).

## ÍNDICE

<b>1. OBJETO</b> .....	4
<b>2. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN</b> .....	4
<b>3. DIVISIÓN EN LOTES</b> .....	4
<b>4. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL, Y ECONÓMICA Y FINANCIERA; CLASIFICACIÓN, EN SU CASO; CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN</b> .....	4
<b>5. NECESIDADES DE CONTRATACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE MEDIOS</b> .....	6
<b>6. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA CONTRATACIÓN</b> .....	6
<b>6.1 PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b> .....	6
<b>6.2 IVA</b> .....	6
<b>6.3 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO</b> .....	7
<b>6.4 REVISIÓN DE PRECIOS</b> .....	7
<b>6.5 PLAZO DE DURACIÓN</b> .....	7

## 1. OBJETO

El objeto del procedimiento es la contratación de los servicios de gestión y administración de las colonias de viviendas la Botjosa, empleados y directivos Vilafruns y la parcela en la Rampiña, activos ubicados en los municipios de Sallent y Balsareny (Barcelona) y propiedad de SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A., S.M.E. (SEPIDES).

De manera resumida, el objeto del contrato abarca las siguientes la realización de las siguientes labores:

1. Seguimiento para mantener actualizada la “foto fija” de partida que detalla la situación jurídica y ocupacional actual de LAS COLONIAS y de LA PARCELA.
2. Administración y gestión de LAS COLONIAS y de LA PARCELA.

## 2. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

El procedimiento elegido para la adjudicación del presente expediente es el Procedimiento Abierto Simplificado, regulado en el art. 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), con un único criterio de adjudicación, de forma que se permita a todo empresario capacitado la presentación de proposiciones, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con el licitador.

## 3. DIVISIÓN EN LOTES

No se prevé la división en lotes. En concreto, conforme se ha expuesto, la finalidad del presente contrato consiste, entre otros, en garantizar el correcto seguimiento de la situación jurídica y ocupacional de inmuebles que se encuentran en una zona geográfica muy próxima. Dicha finalidad se vería seriamente perjudicada con la división en lotes del contrato, que implicaría la necesidad de interacción entre distintos adjudicatarios para la gestión de dichos inmuebles.

## 4. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL, Y ECONÓMICA Y FINANCIERA; CLASIFICACIÓN, EN SU CASO; CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Se corresponden con los establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares que se acompañan a esta Memoria.

Conforme al art. 77.1 b) de la LCSP, en los pliegos del contrato se establecerán los criterios y requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia

técnica o profesional tanto en los términos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley como en términos de grupo o subgrupo de clasificación y de categoría mínima exigible, siempre que el objeto del contrato esté incluido en el ámbito de clasificación de alguno de los grupos o subgrupos de clasificación vigentes, atendiendo para ello al código del Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV) aprobado por Reglamento (CE) 2195/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de noviembre de 2002.

En el presente caso, el CPV se corresponde con la nomenclatura 70330000 - Servicios de administración de bienes raíces a comisión o por contrato.

Señalado lo anterior, y dado que el objeto del contrato no se encuentra dentro del ámbito de clasificación en términos de grupo o subgrupo, los criterios de solvencia se han establecido por referencia a lo contemplado en los artículos 87 y 90 de la LCSP. En concreto, y para evitar situaciones de discriminación en cuanto a la concurrencia de aquéllos, en la elección de estos requisitos se ha tenido en cuenta tanto su vinculación con el objeto del contrato como su adecuada proporcionalidad con el mismo, tal y como se expone a continuación:

- Solvencia económica: se exige su acreditación de conformidad con lo establecido en el art. 87 a) de la LCSP, esto es, mediante el volumen de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles. El volumen de negocios mínimo anual exigido no excede de una vez y media el valor estimado del contrato, tal y como exige el mencionado precepto, por lo que se considera proporcionado al objeto del mismo.
- Solvencia técnica: se exige su acreditación, conforme a lo recogido 90.1 a) de la LCSP, es decir, a través de una relación de servicios similares ejecutados en los últimos tres años. En concreto, se exige haber realizado dentro, de los últimos tres años un contrato de similares características por un importe mínimo igual al presupuesto base de licitación. Para determinar qué se entiende por servicios similares, se atenderá a los tres primeros dígitos de los respectivos códigos de la CPV.

De conformidad con lo contemplado en el art. 159.4, se exige a los licitadores de la obligación de estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, o en el Registro Oficial de la correspondiente Comunidad Autónoma, en la fecha final de presentación de ofertas, en la medida en que dicha circunstancia vería limitada la concurrencia. En concreto, nos encontramos ante un sector, el de la administración de fincas, en el que existen muy pocas empresas o trabajadores autónomas que se encuentren inscritos en dicho Registro, en la medida en que no es común que la Administración Pública y su sector instrumental requieran de este servicio, de ahí que su exigencia pudiera limitar gravemente la concurrencia.

Por lo que respecta a los criterios de adjudicación se ha establecido un único criterio, en concreto, la oferta económica, dado que el alcance del contrato aparece

suficientemente detallado en el PPT, no considerándose que la prestación sea susceptible de ser mejorada por otras soluciones o propuestas distintas.

Por lo que respecta a las condiciones especiales de ejecución, se ha establecido la misma conforme al art. 202.2 de la LCSP, estándose a este respecto a lo que se especifica en el Anexo XIII del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

## **5. NECESIDADES DE CONTRATACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE MEDIOS**

SEPIDES es propietaria, entre otros muchos inmuebles, de la Colonias de Viviendas La Botjosa, Empleados y Directivos Vilafruns (en adelante, "LAS COLONIAS") y la parcela en el barrio de La Rampiña (en adelante, "LA PARCELA"), activos ubicados en los municipios de Sallent y Balsareny (Barcelona).

SEPIDES realiza el seguimiento del día a día de todos sus activos (resolución de incidencias, mantenimientos, arreglo de desperfectos, desbroces, resolución de ocupaciones ilegales de viviendas libres, etc.), desde su sede central en Madrid, donde se encuentran todos los trabajadores de la Dirección Comercial del Negocio Inmobiliario de la sociedad. De esta forma, la distancia geográfica con respecto a los activos que nos ocupan y la ausencia de personal propio en dicha ubicación, unido al carácter perentorio con el que hay que realizar determinadas actuaciones que se encuentran dentro del alcance del contrato, hacen necesario la colaboración de un gestor que se encargue, por un lado, de la gestión diaria de estos activos lo que incluye: estado de conservación, gestión de incidencias, notificación y propuesta de proveedores para realizar acciones de mantenimiento y reparaciones, así como apoyo a la gestión de cobros y reclamación de deudas. Por otro deben mantener actualizada la información del estado de las viviendas, sus titulares y personas que las ocupan, así como, en lo que se refiere a cumplimiento o incumplimiento de los deberes y obligaciones de la legalidad y situación de la unidad de convivencia, la realización de las comunicaciones y cuantas acciones sean necesarias para solicitar el cumplimiento de la legalidad y la protección de estos activos.

## **6. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA CONTRATACIÓN**

Aparecen recogidas en el Pliego de Condiciones Particulares y se resumen a continuación:

### **6.1 PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**

El precio base de licitación asciende a la cantidad de 12.000 € (EUROS) sin incluir el IVA.

### **6.2 IVA**

El importe del IVA (21%) asciende a la cantidad de 2.520 €.

### **6.3 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**

El Valor Estimado del Contrato asciende a 36.000 €. Dicha cuantía es el resultado de sumar al presupuesto base de licitación el importe de las prórrogas contempladas.

### **6.4 REVISIÓN DE PRECIOS**

No procede.

### **6.5 PLAZO DE DURACIÓN**

El plazo de duración del Contrato será de UN (1) AÑO, con posibilidad de DOS (2) prórrogas de UN (1) AÑO de duración cada una de ellas, que serán obligatorias para el ADJUDICATARIO siempre que SEPIDES así se lo comunique con un preaviso de DOS (2) meses a la finalización del contrato o de la prórroga en su caso.