

# **PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ACCESO VÍA WEB A BASES DE DATOS PARA LA OBTENCIÓN DE INFORMES FINANCIEROS, MERCANTILES Y DE CRÉDITO COMERCIAL DE TERCEROS, Y ACCESO A LOS DATOS QUE SOBRE ESTOS PUEDAN EXISTIR EN DISTINTOS REGISTROS OFICIALES Y BANCARIOS, PARA CUATRO AÑOS**

## **DENOMINACIÓN DEL CONTRATO**

Servicios de acceso vía Web a bases de datos para la obtención de informes financieros, mercantiles y de crédito comercial de terceros, y acceso a los datos que sobre estos puedan existir en distintos registros oficiales y bancarios, para cuatro años.

## **JUSTIFICACIÓN**

La operativa de venta de bienes inmuebles con pago aplazado supone financiera y económicamente la concesión de un crédito a los clientes. La concesión de pago aplazado o crédito comercial a los clientes, por el plazo habitual de devolución pactado de hasta diez años, es asimilable a un crédito financiero, y tiene distintas implicaciones para la Entidad:

- **Estratégicas:** la asignación de recursos a la inversión crediticia permite a SEPES disponer de un elemento diferenciador de negocio en relación a otros promotores de suelo, pudiendo en algún caso mejorar nuestra posición, añadiendo cierto valor para el cliente con necesidades financieras, pero no es imprescindible desde el punto de vista estratégico para llevar a cabo la propuesta de valor corporativa que se desprende de nuestra misión y objeto estatutario.
  - **Económicas:** estas inversiones tienen que partir de una gestión basada en valor, con una rentabilidad proporcional a su riesgo concreto. De forma que los precios TAE fijados para los créditos o pagos aplazados que se concedan aporten un margen bruto real suficiente como para compensar tanto el coste del pasivo que los financia –el coste medio de la estructura de capital de la Entidad más la prima de riesgo correspondiente- como los riesgos y costes específicamente asumidos en estas operaciones- cargos anuales en la cuenta de resultados por deterioros netos por correcciones de valor contables de estas inversiones- cargos anuales en la cuenta de resultados por recompra de los activos inmobiliarios con sus correspondientes riesgos de liquidez, costes de recuperación y litigios, gastos de administración, etc.-
  - **Financieras:** el total, el tamaño relativo del saldo de clientes en balance (junto con el de stocks, proveedores y tesorería mínima) y su proyección temporal forman parte de la definición de las políticas de gestión del circulante que inciden en la obtención de forma estable y continuada en el tiempo, de los flujos de caja adecuados en volumen y momento para cubrir las necesidades operativas de fondos (NOF) e inversiones. Por tanto, los parámetros de esta política son factores determinantes para la obtención de un colchón suficiente de activos líquidos realmente disponibles para atender NOF e inversiones.
  - **Organizativas:** estas inversiones crediticias tienen que encuadrarse en un marco apropiado en la organización interna para una correcta gestión de su riesgo, con funciones diferenciadas e independientes de la comercialización, y procedimientos documentados de admisión, medición, seguimiento y control del riesgo de crédito, con personal cualificado y herramientas analíticas apropiadas. Además de establecerse también la estructura de dependencia o relación con otros riesgos estructurales como el de variación de los tipos de interés de mercado y el riesgo de liquidez, y el impacto de su tamaño relativo en la Entidad, es decir, incorporar estas operaciones en un sistema corporativo integral de riesgos.
- En este marco, la Dirección Económico Financiera dentro de la estructura orgánica y funcional de SEPES debe:
- informar sobre la admisibilidad de las nuevas concesiones de pago aplazado o crédito correspondientes a operaciones comerciales de compraventa de inmuebles,
  - gestionar su cobro a lo largo del tiempo, vigilando su riesgo de impago y gestionando su posible materialización con las correspondientes acciones de recuperación o recobro,
  - y calcular anualmente, al cierre del ejercicio, las posibles pérdidas contables por deterioro o correcciones valorativas respecto al importe de las deudas de estos clientes.

Por todo esto, esta Entidad necesita disponer de herramientas externas de información financiero comercial sobre las que fundamentar estas responsabilidades. En este sentido, el número de usuarios previsto para este servicio es de cinco empleados adscritos a la Dirección Económico Financiera.

Se necesita contar con información externa especializada mercantil y financiera, basada en grandes bases de datos, actualizada, fiable y rápida para la toma de decisiones en relación a los clientes con pago aplazado.

La presente contratación no forma parte de una necesidad más amplia de la misma naturaleza que pudiera suponer fraccionamiento del gasto.

## DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

Acceso vía web a un servicio de bases de datos por parte de cinco empleados de SEPES durante la vigencia del contrato, para la consulta ilimitada y la obtención ilimitada de informes especializados de carácter mercantil, comercial y financiero, que proporcionen información actualizada, fiable y rápida para la toma de decisiones en relación a los clientes con pago aplazado. En concreto, la información básica que deben proporcionar estas consultas e informes es la siguiente:

1. Datos identificativos del tercero y objeto de su actividad.
2. Datos mercantiles completos – incluyendo cuentas anuales y acceso BORME-,
3. Órganos de administración y cargos directivos
4. Participaciones y vinculaciones con otras sociedades.
5. Información registral completa (acceso Registro Mercantil)
6. Información sobre incidencias judiciales y administrativas. Embargos y situaciones concursales.
7. Opinión o recomendación de crédito y comportamiento de pagos: Evolución de los datos económico financieros de la sociedad. Estado patrimonial, solvencia, evolución de la facturación etc.
8. Informes de solvencia de particulares (profesionales y autónomos)
9. Información de ficheros de morosidad bancaria y comercial (acceso ficheros, RAI, EBE, y ASNEF)
10. Sistema de seguimiento, vigilancia y alerta de modificaciones en la situación financiera del tercero.

El objeto del presente contrato se corresponde con la realidad de la prestación a realizar y no se está alterando el mismo para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación.

No será necesario para la ejecución del contrato que los servicios se presten en las dependencias de SEPES.

No será necesario para la ejecución del contrato que SEPES ceda al contratista equipos o material en ningún caso.

No será necesario para la ejecución del contrato que SEPES autorice el acceso del personal de la empresa contratista a sus aplicaciones informáticas en ningún caso.

El contratista, sus empleados y/o colaboradores o subcontratistas o su personal no podrán tener acceso a datos de carácter personal que sean objeto de tratamiento en ejecución del trabajo, ni tampoco contacto con dichos datos con ocasión de la prestación.

El objeto de este contrato no puede dividirse en lotes o prestaciones diferenciadas por los siguientes motivos:

Se considera que el acceso vía web a la base de datos para la obtención de la citada información se irá realizando en el tiempo según se produzca la necesidad de contar con la misma, y con un alcance o detalle diferente en cada ocasión dependiendo de la finalidad para la que se requiera.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución la/s siguiente/s:

Como mejora de las condiciones medioambientales, en el desarrollo del contrato, se exigirá que toda la información que se envíe a SEPES por parte de la empresa adjudicataria se realice de forma telemática, eliminándose el envío de papel en esta relación comercial.

## VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en 20.000 euros. Impuesto indirecto: 4.200 euros en concepto de IVA

La justificación del valor estimado es la siguiente:

El precio para este servicio incluye licencias de acceso a la base de datos para cinco usuarios, la obtención de un número ilimitado de informes y la realización de un número ilimitado de consultas, durante el periodo de vigencia del contrato.

Este importe estimado para los cuatro años se ha calculado tomando la tarifa media publicada por las empresas proveedoras de estos servicios en Internet para sus distintos productos (descarga informes, accesos RAI, ASNEF, Registro Mercantil etc.), y para una media anual de consultas específicas y descargas de informes de 150 empresas o autónomos. En concreto, se ha previsto un consumo máximo de 150 informes completos al año (con RAI, ASNEF, Registro Mercantil etc.) a un coste estimado unitario de 33,33€.

Para el desglose de los costes directos, indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación se propone que se utilicen los ratios sectoriales de sociedades no financieras que se encuentran disponibles en la Central de Balances del Banco de España (CenBal) para empresas de cualquier tamaño en el sector de actividad correspondiente al objeto del contrato.

La Unidad proponente de este contrato considera que los costes laborales no son el coste económico principal del valor del contrato por los siguientes motivos:

Se trata de un servicio de acceso vía web que proporciona información financiera inmediata basada en grandes bases de datos.

## PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPO DE TRAMITACIÓN

### PROCEDIMIENTO:

Teniendo en consideración el importe del valor estimado de los servicios y los criterios de adjudicación que se establecen más adelante, el procedimiento de adjudicación que se considera más adecuado para seleccionar en este caso al adjudicatario es el ABIERTO SIMPLIFICADO por los siguientes motivos:

No se considera necesario tramitar esta contratación con otro procedimiento que suponga mayores plazos y una mayor tramitación administrativa teniendo en cuenta, además, que la concurrencia queda garantizada con la aplicación de este procedimiento Abierto Simplificado.

### TRAMITACIÓN:

La Tramitación del procedimiento es ORDINARIA.

## SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

Al no exceder el valor estimado del contrato de 35.000 € no se exige a los licitadores solvencia económica y financiera ni solvencia técnica o profesional.

Dado que no se exige solvencia, no es necesario establecer los medios de acreditación de la misma.

Al no exigirse solvencia, tampoco es necesario fijar unos criterios específicos de solvencia técnica para empresas de nueva creación.

No hay determinadas partes o trabajos incluidos en el objeto del contrato que, en atención a su especial naturaleza, deban ser ejecutados directamente por el propio licitador.

### CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA

No se exige a los licitadores ningún requisito adicional de solvencia.

## GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Al tramitarse mediante procedimiento abierto simplificado, de acuerdo al art. 159 de la Ley de Contratos del Sector Público, no se exige la constitución de garantía provisional.

La garantía definitiva para responder de las obligaciones derivadas del contrato se constituirá por el licitador que haya presentado la mejor oferta por el importe correspondiente al 5% del precio final ofertado, IVA excluido.

En caso de que la oferta del licitador propuesta como adjudicatario resultara incurso en presunción de anormalidad, la garantía definitiva ascenderá al 10% del importe correspondiente.

## CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU PONDERACIÓN

Se establece un único criterio de adjudicación que será el precio. La prestación está perfectamente definida técnicamente y no es posible variar los plazos de entrega ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato (art. 145.3 g) LCSP).

### UMBRAL DE ANORMALIDAD DE LAS OFERTAS

A los efectos de determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados deben establecerse los siguientes coeficientes, que se calcularán con cinco decimales:

*\*Coeficiente de licitación K*, de una oferta cualquiera: es la cifra que resulta de dividir el precio de esa oferta entre el precio base de licitación

*\*Coeficiente de baja B*, de una oferta cualquiera: es la cantidad resultante de restar K a la unidad. Es decir,  $B=1-K$

*\*Media de los coeficientes de baja, MB*: es la media aritmética de todos los coeficientes de baja B, de todas las ofertas admitidas o bien de aquellas que deban considerarse para este concepto, según lo recogido en los párrafos siguientes

Sentados estos conceptos, se considerará que una oferta tiene un valor anormal o desproporcionado en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando, sea un solo licitador, suceda que su  $B > 0,25$ .
- 2) Cuando sean dos licitadores, con coeficiente de baja  $B_1$  y  $B_2$ , siendo  $B_1 > B_2$ , se pueden dar dos supuestos:

- a) Que  $B2 > 0,25$  en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
  - b) Que  $B2 < 0,25$  o bien  $B2 = 0,25$  en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si  $B1 > B2 + 0,20$
- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja B1, B2 Y B3, se hallará la media, MB de sus coeficientes de baja y tendrá un valor anormal o desproporcionado aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ . No obstante, no se tendrá en cuenta para el computo de dicha MB la oferta de cuantía más elevada cuando su coeficiente de baja sea  $B < MB - 0,10$ . En cualquier caso, se considerará desproporcionada cualquier oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > 0,25$
  - 4) Cuando sean cuatro o más licitadores, se determinará en primer lugar la MB de todas las ofertas. Si se diera el caso de que una o varias ofertas estuvieran en el supuesto de que sus coeficientes de baja  $B < MB - 0,10$  entonces se recalcularía la MB, excluyendo esas ofertas. Ahora bien, si al eliminar dichas ofertas, el número de restantes ofertas es inferior a 3, entonces la nueva MB se calculará, en todo caso, considerando solo las tres ofertas más baratas. Una vez que se ha calculado mediante estos procedimientos la MB se considerará que tiene un valor anormal o desproporcionado toda aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ .

## DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de años cuatro, a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato.

Para este contrato no se fijan plazos parciales.

## PENALIDADES

En caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no venga motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5 por ciento del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

No están previstas otras penalidades en este contrato.

## FORMA DE PAGO

El pago se realizará previa presentación de la factura y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por SEPES. La forma de pago será la siguiente:

Los pagos serán anuales. El primero al año de la formalización del contrato. El importe a abonar cada año será un 25% del precio de adjudicación, más la cuota de IVA correspondiente. El precio para este servicio incluye licencias de acceso a la base de datos para cinco usuarios, la obtención de un número ilimitado de informes y la realización de un número ilimitado de consultas.

## REVISIÓN DE PRECIOS

En este contrato no procede la revisión de precios.

## PLAZO DE GARANTÍA

No procede establecer plazo de garantía. Los motivos por los que no se considera necesario son:  
Se trata de un servicio vía web de consultas y accesos a bases de datos en función de nuestros propios requerimientos de información a lo largo del tiempo de duración del contrato

## CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causa de resolución del contrato las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

## DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA A LA PROPUESTA

- Carátula del SIGES**
- Pliego de Prescripciones Técnicas firmado**
- Autorización de inicio de la Dirección General**
- Certificado de no recurrir a la contratación de servicios externos como primera medida y de inexistencia de medios personales propios suficientes.**
- En caso de servicios informáticos, informe favorable de la Secretaría General de Administración Digital.**

## PROPUESTA FINAL

En consecuencia, se propone la aprobación de la contratación del Contrato de Servicios de Servicios de acceso vía Web a bases de datos para la obtención de informes financieros, mercantiles y de crédito comercial de terceros, y acceso a los datos que sobre estos puedan existir en distintos registros oficiales y bancarios, para cuatro años mediante el procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Dirección General de SEPES con fecha 31/05/2024 autorizó el inicio de la tramitación de la presente propuesta.

Respecto al plazo de presentación de ofertas, desde la Unidad proponente se considera que el plazo mínimo de 15 días naturales establecido en la LCSP es suficiente.

### UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO

Jefe de Unidad de  
Control Interno y Tesorería

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO  
Director  
ECONÓMICA FINANCIERA