

INFORME SOBRE INICIO DE EXPEDIENTE

Denominación del Expediente:		2024-P201 Servicio de valoración periódica de la cartera a efectos regulatorios y no transaccionales.		
Plazo de ejecución del contrato:		12 semanas		
Presupuesto de licitación:		(A) BASE IMPONIBLE	IVA: (21%)	TOTAL CON IVA
		150.000,00 €	31.500,00€	181.500,00€
(B) Importe máximo de:	<i>Prórrogas:</i>	0,00 € (Sin IVA)		
	<i>Modificados:</i>	0,00 € (Sin IVA)		
	<i>Suministros:</i>	0,00 € (Sin IVA)		
	<i>Servicios:</i>	0,00 € (Sin IVA)		
Valor estimado del contrato (A+B):		150.000,00 € (Sin IVA)		
Procedimiento de adjudicación		Criterios de Adjudicación		
<input checked="" type="checkbox"/> Abierto		<input type="checkbox"/> Un solo criterio <input checked="" type="checkbox"/> Varios criterios (mejor relación calidad-precio)		

1. OBJETO DEL CONTRATO.

Servicio de valoración periódica de la cartera a efectos regulatorios y no transaccionales.

El objeto del contrato es la realización de un trabajo teórico como consecuencia de una recomendación regulatoria para calcular los flujos de caja que podrían obtenerse para la hipótesis de una desinversión completa de cartera de Sareb (excluyendo el FAB Arqura), tanto de los activos financieros como de los activos inmobiliarios de los que Sareb es titular.

Debe ser un análisis teórico que trate de aproximarse a la realidad que se produciría ante diferentes escenarios temporales de desinversión. El análisis debe tener en cuenta los plazos y los hipotéticos ingresos atendiendo a la demanda existente en el mercado para cada escenario.

En particular se deberán analizar hipótesis de desinversión con plazos reducidos, teniendo en cuenta la limitación temporal de la compañía.

El resultado del trabajo realizado debe incluir claramente, al menos, el siguiente detalle:

- Estimación de flujos de caja a obtener por la venta de la cartera completa y cuál sería el procedimiento para alcanzarlos.
- Plazo de realización de dichos flujos de caja, es decir, detalle del flujo de caja generado según su momento previsible de obtención.
- Segmentación definida para la realización de las ventas y motivos que llevan a dicha segmentación.
- Tipología de compradores que maximizarían el importe de la desinversión.
- Alternativas que pudieran posibilitar unos mayores flujos de caja a los indicados.
- Análisis de los posibles riesgos que puedan comprometer la ejecución de los flujos de caja previstos en el/los escenarios planteados.

Para la realización de los trabajos se pondrá a disposición del proyecto la mejor información disponible dentro de la compañía así como el detalle de la cartera actual de Sareb con las valoraciones utilizadas.

El valor contable aproximado a 31 de diciembre de 2023 objeto del trabajo es de:

- **Activos financieros: 8.800 M€**, con la siguiente distribución por tipología del colateral:
 - Residencial: 52%
 - Suelo: 25%
 - Terciario: 6%
 - Sin garantía o segundas cargas: 13%
 - Sindicados y participativos: 4%

- **Activos inmobiliarios: 13.400 M€**, con la siguiente distribución por estrategia y tipología:
 - o Convenios y bloqueos para estrategia social: 8%
 - o Suelo destinado a proyectos de generación de valor: 12%
 - o Obra en curso o parada en proyecto de generación de valor: 3%
 - o Cartera en liquidación (77%):
 - Residencial: 28%
 - Suelo: 32%
 - Terciario: 8%
 - Obra parada: 9%

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO.

Justificación de la necesidad, idoneidad e insuficiencia de medios.¹

El objeto social de Sareb contempla tres finalidades complementarias (i) la tenencia, gestión y administración directa o indirecta de los activos, (ii) la liquidación de los mismos mediante su venta, alquiler, cesión u otras vías y (iii) un compromiso social basado en el principio de sostenibilidad y de utilidad social promoviendo iniciativas en materia de vivienda social, alquiler social y atención de situaciones de vulnerabilidad social. Para la consecución del objeto social se necesita, entre otras cosas, de disponer de información actualizada sobre la cartera de activos y las posibilidades de desinversión.

En relación a lo anterior, la subida de los costes financieros, unido al elevado coste de mantenimiento que Sareb debe soportar como consecuencia del elevado volumen de activos financieros e inmobiliarios de los que es propietario, abre la necesidad de elaborar un análisis detallado de cual serían los flujos de caja obtenidos en una hipótesis de venta mayorista de la cartera de activos, ante diferentes hipótesis temporales de desinversión de su cartera de préstamos e inmuebles.

3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Justificación del procedimiento de adjudicación.²

El plazo para la presentación de ofertas será de 15 días siendo los 7 primeros días para resolución de dudas.

4. JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO.

4.1. Justificación de la determinación del presupuesto de licitación³

El presupuesto de esta licitación se basa en el coste del contrato previo de Sareb para la realización del mismo servicio. Con todo ello, el presupuesto base de licitación asciende a 150.000,00 €

4.2. Justificación del presupuesto del valor estimado⁴

El cálculo del valor estimado se realiza atendiendo a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP). De acuerdo a lo anterior, puesto que no se prevén prórrogas ni modificaciones, el valor estimado asciende a 150.000 €

5. DIVISIÓN EN LOTES.



5.1. La naturaleza/objeto del contrato permite su división en lotes: ⁵

- Sí
 No

5.2. Si la naturaleza/objeto del contrato permite su división en lotes. ¿Se van a establecer lotes?: ⁶

- Sí
 No. Justificar por alguno de los siguientes motivos:

- Técnicamente sería posible realizar el trabajo sobre la cartera dividida en lotes. No obstante en términos financieros, es necesario tener una visión global de la cartera para abordar conjuntamente la desinversión de la misma y encontrar sinergias entre los posibles lotes que la componen.

5.3. Límites a la presentación de ofertas y/o adjudicación de lotes:⁷

6. SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO (CONTRATOS DE SERVICIOS) ⁸

A tanto alzado

7. SOLVENCIA

7.1. SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA:

La **solvencia económica, financiera y técnica** de los licitadores se acreditará mediante la aportación de los documentos que se indican a continuación:

Solvencia económica y financiera.

El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año y deberá ser al menos una vez y media el valor medio del lote o lotes a los que presenta proposición.

Se acreditará mediante la aportación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil. Los empresarios no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán esta circunstancia mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

Solvencia técnica.

El criterio para la acreditación de la solvencia técnica o profesional serán los principales servicios efectuados por el licitador en los tres últimos años, de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos y deberá cubrir al menos un importe anual acumulado en el año de mayor ejecución igual o superior al 70 por ciento de la anualidad media del contrato. Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato se atenderá a lo establecido en el artículo 90 de la LCSP.



<p>La solvencia técnica o profesional se acreditará mediante la relación de los tres principales servicios efectuados por el licitador en los tres últimos años. La relación de los tres principales servicios debe remitirse como certificados de trabajo.</p> <p>De conformidad con lo establecido en el art. 90.4 de la LCSP, en los contratos no sujetos a regulación armonizada, cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiendo por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a 5 años, su solvencia se acreditará con:</p> <p>Declaración que indique la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años.</p> <p>Se exigirá con carácter mínimo:</p> <p>El mantenimiento de la plantilla, entendiendo que se cumple este requisito cuando la variación de la plantilla media anual de la empresa durante los tres últimos años no suponga una reducción superior al 10 por ciento.</p> <p>El mantenimiento de los cuadros directivos, entendiendo que se cumple este requisito cuando la variación del número de directivos durante los tres últimos años no suponga una reducción superior al 10 por ciento.</p>
<p>7.2. CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA TÉCNICA PARTICULAR:</p>
<p>Además de la acreditación de solvencia exigida en el apartado anterior, deberán adscribirse a la ejecución del contrato los siguientes medios personales y/o materiales mediante el correspondiente compromiso por parte de los licitadores de la adscripción al contrato de dichos medios:</p> <p>ºN/A</p>
<p>7.3. HABILITACIÓN EMPRESARIAL EXIGIBLE PARA REALIZAR LA PRESTACIÓN: ¹⁰</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Ninguna en especial. <input type="checkbox"/> La siguiente habilitación:</p>

8. GARANTÍAS ¹¹

<p>8.1. PROVISIONAL</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No</p>
<p>8.2. DEFINITIVA</p> <p><input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No</p> <p>No se considera necesaria la solicitud de garantía definitiva atendiendo al importe del contrato, la naturaleza de la prestación, al suficiente afianzamiento de las responsabilidades del contratista y a la inconveniencia de añadir al contrato una exigencia que puede suponer costes adicionales al contratista</p>

9. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE OFERTAS Y PUNTUACIÓN.



Criterios de valoración	<input type="checkbox"/> Un solo criterio de adjudicación: Precio más bajo. <input checked="" type="checkbox"/> Varios criterios de adjudicación: Los descritos en el Apartado Siguiente.
Ponderación Criterios de adjudicación ¹²	En caso de varios criterios: <ul style="list-style-type: none"> ○ Criterios no evaluables mediante fórmulas. Ponderación (POT): 30 puntos ○ Criterios evaluables mediante fórmulas. Ponderación (POE): 70 puntos
Umbral Mínimo Criterios Cualitativos ¹³	Umbral mínimo de puntuación que debe obtenerse en los criterios cualitativos evaluables mediante juicio de valor: 15 puntos. (50%)

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y PUNTUACIÓN ¹⁴

Criterios cualitativos	Evaluable mediante fórmula (SI/NO)	Puntuación
Haber realizado el servicio objeto de la licitación en más de 3 clientes en los últimos 3 años.	SI	10
Propuesta de servicio, metodología, herramientas de trabajo y cumplimiento de requerimientos	NO	25
Configuración del equipo de trabajo propuesto para el servicio.	NO	5
Criterios económicos		
Coste total del servicio	SI	60

11. DOCUMENTACIÓN QUE DEBE INCLUIRSE EN LOS ARCHIVOS ELECTRÓNICOS O SOBRE RELATIVO A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Archivo relativo a los criterios evaluables mediante juicio de valor

Se referirá una propuesta técnica con una extensión máxima de 30 páginas en la cual se detallarán los aspectos siguientes:

Propuesta de servicio, metodología, herramientas de trabajo y cumplimiento de requerimientos:

Se valorará la metodología o metodologías propuestas por el licitador para llevar a cabo el servicio, junto con la fundamentación de las mismas. Es igualmente relevante las herramientas de trabajo e información disponible por la empresa licitadora que sea relevante para la realización del proyecto.

Configuración del equipo de trabajo propuesto para el servicio y organización del proyecto

Se valorará la presentación por parte del licitador de la estructura del equipo que va a prestar este servicio, detallando como mínimo la dedicación de cada perfil (completa o parcial) y el rol de todos y cada uno de los miembros asignados.

En el caso de que se superen dichas páginas sólo se valorarán las 30 primeras. Las carátulas, anexos, índice, y fotos se consideran también parte del cómputo

Archivo relativo a los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas



Se evaluará el precio ofertado para el servicio según Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares así como el hecho de que el licitador haya realizado el servicio objeto de la licitación en más de 3 clientes en los últimos 3 años, según fórmula indicada también en Pliego de Cláusulas Administrativas *Particulares*.

12. CONSIDERACIONES DE TIPO SOCIAL Y/O MEDIOAMBIENTAL ¹⁵

12.1. Incluidas en los Pliegos de Prescripciones Técnicas.

12.2. Como criterios de adjudicación.

A) **Sociales:**

B) **Medioambientales:**

12.3. Como condiciones especiales de ejecución.

A) **Sociales:** Las indicadas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

B) **Medioambientales:** Las indicadas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

13. REVISIÓN DE PRECIOS (sólo para contratos de obras) ¹⁶

Sí

No

14. INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES ¹⁷

ID	Indicador	Plazo	Nivel de Servicio Objetivo	% Penalización
SLA1	Entrega de la información requerida en tiempo, forma y calidad	6 semanas	100% Plazo: máxima prórroga 15 días sobre el plazo establecido	10% del total de la factura a pagar a la finalización del encargo

Una vez finalizado el encargo, el proveedor y Sareb realizarán la evaluación conjunta del resultado del SLA, y en caso de aplicar por causas objetivas, Sareb imputará la penalización establecida.

15. CONDICIONES DE EJECUCIÓN EN CONTRATOS DE SERVICIOS ¹⁸

15.1. El servicio que se contrata está sujeto a Convenio Colectivo:

Sí

No

15.2. Obligación de subrogación:

Sí

No


15.3 Seguro de accidentes.

- Sí
 No

15.4 Seguro de responsabilidad civil.

- Sí
 No

16. MODIFICACIONES PREVISTAS ¹⁹

- Sí
 No

17. RÉGIMEN DE PAGOS ²⁰

- Entrega de la documentación con los resultados y aceptación por parte de Sareb: 100%

18. PROTECCIÓN DE DATOS Y TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES ²¹

Indicar si la presente licitación implica tratamiento por el adjudicatario de datos de carácter personal (ENCARGO DE TRATAMIENTO):

- Sí
 No

19. RESPONSABLE DEL CONTRATO ²²

Se designa Responsable del contrato a la siguiente persona:

Javier Rengifo Quijano

FIRMA:

Nombre: **Javier Rengifo Quijano**

Cargo: Director de Control de Gestión

Director del área peticionaria, jerárquicamente dependiente del Presidente, del Secretario General o de Director perteneciente al Comité de Dirección de la Entidad.

¹ Debe determinarse y motivarse con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato, así como la idoneidad de su objeto y contenido. Para los contratos de servicios, deberá justificarse con detalle la imposibilidad de realización del objeto del contrato con recursos propios.

En acuerdos marco, deberá justificarse la duración de este, teniendo en cuenta, especialmente, las peculiaridades y características del sector de actividad a que se refiere su objeto.

²Justificación adecuada de la elección del procedimiento de adjudicación. El procedimiento a utilizar por defecto serán el abierto, debiendo justificarse la elección de cualquier otro procedimiento conforme a lo indicado en el procedimiento de compras. En el caso de ser un procedimiento sin publicidad, se indicarán también los datos de las empresas que se han de invitar a la licitación.

³ Se incluirá justificación de la determinación del presupuesto base de licitación, que deberá ser adecuado a los precios de mercado. Se desglosará indicando los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación. En su caso, se indicará de forma desglosada y con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio colectivo de referencia.

⁴ Deberá incluirse justificación del presupuesto indicado para cada uno de los conceptos que integran el valor estimado del contrato, como prórrogas, modificados, aportación de materiales, etc. En caso de que se incluya como valor estimado la posibilidad de prorrogar el contrato, deberá indicarse en este apartado el plazo máximo de las prórrogas.

⁵ Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá indicarse la posibilidad de realizar el contrato en lotes, aunque a continuación se justifique la decisión de no dividir el objeto del contrato en lotes.

⁶ Si, a pesar de ser posible la división del contrato en lotes, el órgano de contratación decide no hacerlo, debe justificarse dicha decisión, por alguno de los previstos en el propio apartado. Dicha motivación deberá estar debidamente justificada.

⁷ Únicamente en el caso de que se haya acordado la división del contrato en lotes, podrán establecerse las siguientes limitaciones:

- Nº lotes a los que se puede presentar cada licitador.
- Nº lotes de los que puede ser adjudicatario cada licitador (explicando el procedimiento a seguir para que se cumpla dicha limitación)

En ambos casos han de motivarse las justificaciones de la limitación.

⁸ Únicamente en caso de contratos de servicios, deberá indicarse la forma de determinación del precio, por alguno de los siguientes sistemas:

- Por referencia a componentes de la prestación.
- Por unidades de ejecución o unidades de tiempo.
- A tanto alzado, cuando no sea posible o conveniente su descomposición.
- Como resultado de la aplicación de honorarios por tarifas.

-
- Una combinación de varias de las anteriores modalidades.

En otro caso, indicar NO PROCEDE

⁹ Cuando además de la acreditación de solvencia exigida se deban adscribir a la ejecución del contrato determinados medios personales y/o materiales, deberán indicarse y relacionarse en este apartado.

¹⁰ Cuando el contratista deba contar con una habilitación empresarial o profesional que sea exigible para la realización de las prestaciones que constituyan el objeto del contrato, deberá indicarse en este apartado.

¹¹ En los procedimientos de contratación no procederá garantía *provisional* durante la licitación, salvo en casos excepcionales, debidamente justificados. Podrá solicitarse una garantía *definitiva*, que responderá de la correcta ejecución del contrato, estableciéndose en este apartado la forma de constituirla y el porcentaje, no siendo posible que supere el 10% del presupuesto de adjudicación del contrato.

¹² Para la determinación de la ponderación a atribuir a los criterios subjetivos (no evaluables mediante fórmulas) y a los objetivos (evaluables mediante fórmulas), deberán seguirse las normas establecidas en el apartado 5 del procedimiento de compras.

En el caso de procedimientos con negociación, se incluirá en este apartado la relación de los aspectos a negociar con las empresas seleccionadas. La negociación de dichos aspectos es obligatoria. No se negociarán los requisitos mínimos de la prestación objeto del contrato ni tampoco los criterios de adjudicación ya fijados.

¹³ Se fija el 50% como umbral mínimo para los criterios de adjudicación cualitativos evaluables mediante juicio de valor, conforme establece la LCSP.

¹⁴ Se incluirá la relación de los criterios a tener en cuenta para la adjudicación.

¹⁵ Se seguirán las siguientes indicaciones para la cumplimentación del presente Apartado:

- Si en la elaboración del pliego técnico de aplicación al contrato se han tenido en cuenta consideraciones de tipo social y/o medioambiental, se deberán reproducir, o bien se indicará el apartado correspondiente del pliego técnico donde se incluyan. En otro caso se indicará NO PROCEDE.

- Si para evaluar la mejor relación calidad-precio, se han incluido como criterios cualitativos, consideraciones de tipo social y/o medioambiental, deberán enumerarse dichos criterios.

En otro caso se indicará NO PROCEDE.

- Si, además de las condiciones especiales de ejecución de tipo social y/o medioambiental ya previstas en el pliego de condiciones, se quiere incluir alguna más, deberá indicarse en este apartado.

En otro caso, se indicará "LAS PREVISTAS EN EL PLIEGO DE CONDICIONES".

¹⁶ Únicamente en el supuesto de que SÍ vaya a aplicarse revisión de precios, será necesario incluir la correspondiente justificación y la fórmula a aplicar.

¹⁷ En el caso de que se proponga un régimen de incumplimientos y/o penalidades distinto o complementario al establecido en los PCAP, deberán detallarse en este apartado.

Dichas penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento.

En otro caso se indicará *“LOS PREVISTOS EN EL PLIEGO DE CONDICIONES”*.

Es preciso contactar con el responsable de SLAs para valorar su inclusión en el contrato.

¹⁸ En los contratos de servicios si, de acuerdo con las reglas establecidas en el apartado 4.1 el contrato se encuentra sujeto a un Convenio Colectivo, deberá señalarse *“Sí”*, así como completar los datos del Convenio.

También deberá indicarse si existe o no obligación de subrogación y, en caso afirmativo, la norma que lo establezca.

¹⁹ Si en el Valor Estimado del contrato incluye la previsión de modificación del mismo, deberán indicarse los supuestos y el porcentaje del precio del contrato al que como máximo, podrán afectar las modificaciones, que en ningún caso podrán prever en el pliego de condiciones modificaciones que puedan alterar la naturaleza global del contrato inicial. En todo caso, se entenderá que se altera ésta, si se sustituyen las obras, los suministros o los servicios que se van a adquirir por otros diferentes o se modifica el tipo de contrato. No se entenderá que se altera la naturaleza global del contrato cuando se sustituya alguna unidad de obra, suministro o servicio puntual.

²⁰ Deberá indicarse el régimen de pagos a aplicar al contrato (tanto alzado, precios unitarios, etc.) o hacer referencia al previsto en el pliego de condiciones.

²¹ A estos efectos, se considera tratamiento cualquier operación realizada sobre datos personales, como por ejemplo la recogida, registro o la simple consulta de los mismos.

El encargado del tratamiento será el adjudicatario que trata datos personales por cuenta de SAREB, (como por ejemplo, empresas de alojamiento informático o empresas de seguridad (Videovigilancia)).

En caso de que sí que suponga tratamiento de datos de carácter personal deberá completar necesariamente el Anexo de Tratamiento de datos personales del Pliego de Condiciones.

²² Se indicará cargo del Responsable del Contrato, así como la dependencia a la que pertenezca. Al Responsable del Contrato le corresponderá supervisar la ejecución del contrato y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que los pliegos le otorguen. En los contratos de obras, las facultades del responsable del contrato serán ejercidas por el Director Facultativo.