

DIRECCIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

Documento interno

Asunto: Solicitud de autorización previa para iniciar el trámite de contratación de un Servicio para cuatro años de acceso 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.

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. En concreto, la información básica que deben proporcionar estas consultas o 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.

Existen en Internet distintas firmas comerciales que ofrecen la suscripción a servicios web de consulta y descarga en PDF de informes financieros y de crédito comercial, y acceso a distintos registros oficiales y bancarios, mediante el pago de una cuota fija pactada anual a consumir en uno o varios de sus productos.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija 20.000 € (IVA: 4.200€). 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. Al cierre de 2023 la cartera de cliente por pago aplazado ascendía a 187 contratos (131 en situación de morosidad) con 137 clientes.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Teniendo en consideración el importe del valor estimado anual para estos servicios objeto del contrato y que se quiere fijar una duración de 4 años para el mismo, el procedimiento de adjudicación que se considera más adecuado para seleccionar en este caso al adjudicatario es el Abierto Simplificado.

Dado el importe del valor estimado 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.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU PONDERACIÓN:

El contrato se adjudicará a la oferta que, cumpliendo el pliego de prescripciones técnicas que se elabore, resulte más ventajosa económicamente de las presentadas, en base a un criterio de valoración basado en el precio, según el art. 145.3.g) 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..

Para efectuar la valoración de este apartado los licitadores deberán presentar sus ofertas económicas.

En consecuencia, esta Dirección Económico-Financiera propone la autorización del inicio de los trámites de contratación un *Servicio para cuatro años de acceso 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 apoyo en la toma de decisión en la concesión y en la posterior gestión del aplazamiento de pagos de clientes por parte de SEPES, cuyo valor estimado asciende a la cantidad de 20.000 € (IVA: 4.200€), mediante el Procedimiento Abierto Simplificado.*

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO
Jefa de Unidad de Control Interno y Tesorería

EL RESPONSABLE DEL CONTRATO
Directora Económico-Financiera

Aprobado,
LA DIRECTORA GENERAL