



Jordi Nuñez Martínez (1 de 1)  
Data Signatura: 27/03/2025  
HASH: 909283dedd8e78b8cfe10b7218b6c052



## INFORME DE NECESSITAT PER A CONTRACTAR MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT EL SERVEI D'ADMINISTRACIO DE FINQUES DELS HABITATGES DE LLOGUER DE LES PROMOCIONS I ALTRES IMMOBLES DE SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES SA (PROMUSA). EXP. 852/2025

### Objecte i justificació

La present licitació té per objecte la gestió vertical i horitzontal dels habitatges de lloguer de les promocions de protecció oficial de joves, gent gran i general i d'altres immobles de Promusa.

La finalitat última de la present contractació té fonament en un exhaustiu control i gestió del patrimoni immobiliari amb la major efectivitat i el menor cost possible.

### Necessitat i idoneïtat de contracte i eficiència en la contractació.

Aquesta contractació respon al compliment i realització dels fins institucionals de Promusa. En aquest sentit, l'art. 3 dels Estatuts Socials preveu :

*“L'objecte social de la societat és la transformació i gestió urbanística de sòl en el seu més ampli sentit, així com l'elaboració, promoció i execució de projectes d'obres, urbanització, edificació i explotació i demés instruments de planejament i de gestió urbanística podent assolir la condició d'Administració Actuant.*

*La constitució i gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i l'execució de les reserves de sòl. La compra i venda de tota mena de béns mobles i immobles, la promoció immobiliària, la construcció d'habitatges i qualsevol altre tipus d'edificació, amb independència del seu ús, inclòs l'aparcament de vehicles, la seva administració, gestió i explotació i la seva adjudicació en règim de lloguer o accés a la propietat, la rehabilitació, així com també la realització d'aquelles operacions relacionades amb la promoció i construcció, incloent-hi l'adquisició de terrenys, la seva urbanització, ordenació, gestió, parcel·lació, permuta i venda, quan així ho aconsellin els seus interessos i també constituir, modificar, redimir, cancel·lar, adquirir i transmetre drets reals. Així mateix la Societat podrà executar a través de tercers obres d'urbanització en tot el terme municipal que li siguin encarregades per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, incloent l'encàrrec i contractació dels corresponents projectes tècnics i la contractació, adjudicació, supervisió de l'execució i la recepció tècnica de l'obra urbanitzadora.*”

Promusa requereix la realització de la gestió integral del seu patrimoni immobiliari, tant dels habitatges del parc públic destinats al lloguer com d'altres immobles. A tal efecte, resulta imprescindible la prestació de servei diari als arrendataris d'aquelles entitats, la gestió vertical i horitzontal acurada i controlada de les diferents promocions, el control del manteniment preventiu i reparacions o correctiu etc... o sigui un seguiment molt exhaustiu dels aspectes econòmics, tècnics, jurídics, d'intermediació o mediació ..... de les promocions i habitatges de lloguer.





A tal efecte, la naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant aquesta licitació, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per a satisfer-les, es concreta en poder portar a terme una gestió i per tant, control exhaustiu del patrimoni immobiliari amb la major efectivitat i el menor cost possible.

### **Durada del contracte**

Es preveu una durada inicial de 2 anys i la possibilitat de prorrogar per períodes d'un any fins a un màxim de dos anys més.

La durada proposada permet donar cobertura a la naturalesa i necessitats del contracte, expressades al punt primer d'aquest informe.

### **Procediment d'adjudicació**

La naturalesa del contracte, les seves característiques, i el seu valor estimat, comporten tramitar la licitació pel procediment obert, en tant que procediment ordinari d'adjudicació als efectes de garantir una major concurrència i competència.

Així mateix, correspon la tramitació ordinària, atès que no s'acrediten motius excepcionals que precisin d'una major celeritat.

### **Criteris d'adjudicació**

La selecció de les ofertes més avantatjoses en cada lot, es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu amb l'objectiu d'obtenir ofertes de gran qualitat, en aplicació dels criteris definits en la normativa en matèria de contractació.

S'aplicaran com a criteris d'adjudicació els que es determinen en el Plec de Clàusules Administratives Particulars.

Per tot l'exposat, **informo**

Que amb el contingut del present informe, queda acreditada la necessitat i la idoneïtat d'aquest contracte així com l'objecte i el seu contingut, de conformitat amb el que prescriuen els articles 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Que respecte a la tramitació en lots, Promusa considera, tal com es preveu a l'article 99.3.b de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, que és més eficient per a l'execució i el seu seguiment dividir en lots l'objecte del contracte que es proposa.





Que l'eficiència i el contingut per a satisfer la necessitat de contractació, i tenint en consideració la manca de mitjans propis per a l'execució del contracte per part de Promusa atès que no compta amb suficient personal en plantilla amb les atribucions objecte del contracte ni pot assumir la dimensió que comprèn aquesta prestació, ve donada per la tramitació de la corresponent licitació i la contractació.

Que és procedent proposar la seva contractació, mitjançant procediment obert d'acord amb el contingut de la Llei esmentada per a garantir una major concurrència.

Que dels licitadors que participin en el procés, es seleccionaran i resultaran adjudicatari els que per a cada lot, presentin l'oferta que -complint les bases de la licitació- es considerin les millors en relació de qualitat-preu, tinguin subscrita una pòlissa de riscos professionals, no estiguin incursos en cap prohibició per a contractar amb l'Administració ni el sector públic i acreditin que estan al corrent de pagament de les obligacions d'hisenda i seguretat social.

Per tot l'anterior, s'evidencia la necessitat i oportunitat de donar satisfacció a la present contractació per a la qual existeix crèdit adequat i tresoreria suficient i per tant, cal iniciar l'expedient de contractació.

Sant Cugat del Vallès, març de 2025.

ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ  
Jordi Núñez Martínez  
Gerent

