

PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ**CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS D'ADMINISTRACIÓ DE FINQUES DE LES PROMOCIONS D'HABITATGE DE LLOGUER I D'ALTRES IMMOBLES DE SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES SA. Exp. 852/2025**

L'Òrgan de Contractació en data 27 de març de 2025 va acordar l'inici de procediment obert per a adjudicar els contractes de serveis consistents en la contractació d'administradors de finques per a la gestió vertical i -si s'escau- també horitzontal de les promocions d'habitatges de lloguer i d'altres immobles de SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès SA, aprovant el corresponent Plec de Clàusules Administratives Particulars i de Prescripcions Tècniques que regiran el contracte i el procediment d'adjudicació.

Els anuncis de licitació van determinar que el dia 23 d'abril de 2025 finalitzava el termini per a presentar ofertes, havent-se presentat en temps i forma el següent licitador:

Soluciones Inmobiliarias CMS, S.L.	23 de abril de 2025 12:49:00	2025-E-RC-2039
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------

En data 8 de maig de 2025, la Mesa de Contractació va procedir a l'obertura dels Sobres núm. 1 i consecutivament del sobre 2, amb el resultat següent:

	LOT 1	LOT 2	LOT 3
Soluciones Inmobiliarias CMS, S.L.	18.103,81 €	18.487,41 €	17.905,78 €

En data 21 de maig de 2025, es va emetre informe tècnic sobre l'oferta econòmica i els criteris automàtics del sobres 2 de l'anterior licitador, amb les conclusions i resultat següent:

El Plec de clàusules Administratives Particulars en quant a la documentació susceptible de criteris automàtics preveu:

2.- Documentació acreditativa i susceptible de ser ponderada mitjançant l'aplicació de fórmules matemàtiques, és a dir, segons la clàusula dels criteris d'adjudicació.

- Experiència en gestió de lloguer general i HPO
- Experiència de l'equip adscrit a contracte.
- Millores proposades.

El licitador presenta:

-Experiència en gestió de lloguer general i HPO: dos certificats de bona execució del contracte de serveis de gestió de lloguer general i HPO de les promocions de Promusa, on consta dates execució, objecte de la prestació i si es va portar a bon terme.

- Experiència de l'equip adscrit a contracte: CV, títol i inscripció en col·legi professional corresponent (on consti data d'incorporació) de professional del dret; títol, inscripció en col·legi professional, contracte de treball de l'administrador de finques.



Pel cas del personal propi i intern, presentació del ITA (Informe Treballadors en Alta), vida laboral a l'empresa.

- Millores proposades: no es proposa cap millora.

El Plec de clàusules Administratives Particulars en quant als criteris d'adjudicació automàtics preveu:

14.- Criteris d'adjudicació.

La valoració de les ofertes es realitzarà segons els següents criteris :

Objectius (tots els criteris d'adjudicació són avaluables mitjançant l'aplicació de fórmules)

- i) Proposta econòmica..... fins a 60 punts.
- ii) Experiència en gestió de lloguer general i HPO* fins a 15 punts.
- iii) Equip tècnic que s'adscriu a contracte *1 : fins a 15 punts.
- iv) Altres mitjans tècnics de gestió, programaris especialitzats al marge de l'exigir a la solvència fins a 10 punts.

*HPO (habitatges protecció oficial)

*1 professional del dret especialista en dret civil i propietat horitzontal i personal tècnic especialista en la branca econòmica i construcció, ja sigui propi-intern o extern del licitador.

En la valoració del primer punt (i) s'aplicaran les fórmules següents, essent el màxim de punts a obtenir de 60.

El primer punt (i). Oferta econòmica. S'assignaran o punts a l'oferta que iguali (no rebaixi) el pressupost base de licitació. No es valoraran les ofertes excloses per estar incurses en anormalitat d'acord amb el que es preveu en aquesta clàusula.

Fórmula:

$$POi = \text{MaxP} \times \frac{(MO)}{(Oi)}$$

POi: puntuació de l'oferta que es valora

MaxP: Màxim de punts

MO: import més baix de totes les ofertes que es valoren

Oi: oferta a valorar

L'arrodoniment de decimals en les puntuacions obtingudes es realitzarà amb dos decimals.

S'atendrà als criteris de l'article 85 del Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques per a les ofertes en presumpció d'anormalitat.

El segon punt (ii) es valorarà de la forma següent, fins a un màxim de 15 punts:

S'atorgarà puntuació a l'oferta d'acord amb el següent barem:



Experiència general en gestió de lloguer de 5 a 10 anys.....5 punts
 Experiència en gestió de lloguer de 11 a 15 anys 10 punts
 Experiència en gestió de lloguer de 16 anys en endavant 15 punts

L'experiència en la gestió de lloguer de protecció oficial a cada tram, és 1 punt més.

S'acredita amb la presentació de certificats de bona execució expedits per la propietat on consti les dates d'execució, l'objecte de la prestació i si aquesta es va portar a bon terme i acabar satisfactòriament.

El tercer punt (iii) es valorarà de la forma següent, fins a un màxim de 15 punts:
 S'atorgarà puntuació a l'oferta d'acord amb el següent barem:

Experiència mínima de 2 anys..... 5 punts
 Experiència de 3 a 10 anys 10 punts
 Experiència de 11 anys en endavant 15 punts

L'experiència del personal propi i intern del licitador a cada tram, és 1 punt més.

S'acredita amb la presentació del CV, de la inscripció en col·legi professional corresponent (on consti data d'incorporació), i tota aquella altra documentació que es consideri adient.

Pel cas del personal propi i intern, caldrà acreditació amb la presentació del ITA (Informe Treballadors en Alta), vida laboral a l'empresa i la relació amb les dates d'execució de l'objecte de la prestació i si aquesta es va portar a bon terme i acabar satisfactòriament.

Atesa la naturalesa d'aquests criteris, en cap cas podrà sobrepassar-se l'ombrall puntuable indicat a cadascun d'ells. En cas de sobrepassar l'ombrall, l'excés no serà objecte de valoració.

El quart punt (iv) es valorarà de la forma següent, fins a un màxim de 10 punts:
 S'acredita amb la presentació de la documentació acreditativa de la millora proposada.

i, ii, iii i iv són les puntuacions assignades a la proposta. La puntuació total obtinguda serà la suma de les quatre.

Licitador	Econòmica (i)	Experiència (ii)	Equip tècnic (iii)	Millores proposades (iv)	PUNTUACIÓ TOTAL
Soluciones Inmobiliarias CMS SL	60	15	15	0	90

Per tant, a la vista de l'anterior procediment, la Mesa -valorada l'oferta admesa i puntuada en aplicació dels criteris d'adjudicació del Plec de Clàusules Administratives Particulars d'acord amb l'informe tècnic de valoració i puntuació emesos que expressament assumeix la Mesa, es proposa a l'òrgan d'adjudicació com a adjudicatari del contracte a la mercantil Soluciones Inmobiliarias CMS, S.L. a la vista del resultat anterior i pels imports dels lots especificat a la seva oferta econòmica presentada.

És per tot l'anterior que la Mesa de contractació eleva la present proposta a l'Òrgan de Contractació als efectes d'adjudicació del contracte de referència, a Sant Cugat del Vallès, en data 21 de maig de 2025.

President
Francesc Duch Altet

Vocal
Marta Esteban Grifoll

Vocal
Marc Cortés Serra

Secretaria
Gemma Hidalgo Corral