



INFORME TÈCNIC PER ADJUDICAR ELS CONTRACTES DE 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

I. Antecedents

A la licitació per a l'adjudicació del contracte objecte de l'expedient 852/2025, consta presentat dins el termini fixat i en la forma pertinent 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 €

El Plec de clàusules Administratives Particulars en quant a l'oferta econòmica preveu:

4.- Dades econòmiques del contracte.

4.1. El pressupost màxim de licitació és de **54.500,00€** (el dels lots el que consta per a cadascun d'ells), sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, amb el següent detall:

LOTS	ubicacio immobles	número habitatges	imports	TOTALS
LOT 1	Av. de la Clota, 8	54	5.105,27 €	
	Pl. Jardins Penya Regalèssia, 1	40	3.781,68 €	
	C. Vallseca, 74-82	50	4.727,10 €	
	Baixada Sant Sever 4	39	3.687,14 €	
	habitatges recuperats	17	803,61 €	
	TOTAL	200		18.104,81 €
LOT 2	C. Mar de la Xina, 5-7-9	35	3.219,37 €	
	Pg. Baixador, 75	24	2.207,57 €	
	C. Benet Cortada, 14-20-Serrabogunya 9	64	5.886,86 €	
	Pgte. Xalet Josepa Negre 5	18	1.655,68 €	
	Av. Puig Rimila 10	60	5.518,93 €	
	TOTAL	201		18.488,41 €
LOT 3	Camí Can Minguet, 99	59	5.649,73 €	
	Pl. Ausiàs March, 3	23	2.202,44 €	
	Pl. Rabassaires-Pau Muñoz 12-14	72	6.894,59 €	
	Pl. Lluís Millet, 10-11	20	1.915,16 €	
	habitatges recuperats	26	1.244,86 €	
	TOTAL	200		17.906,78 €
				54.500,00 €

Es constata que els imports oferts a cada lot pel licitador no superen els de sortida i que el pressupost anual està per sota del màxim establert.





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.*
- *Millors 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 data d'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.

- Millors 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'exigut 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 0 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

Se signa aquest informe a Sant Cugat del Vallès el 21 de maig de 2025.

