

Expediente nº 2026-020778

Área: Hacienda

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

Objeto: Asistencia en la gestión de las comunidades de propietarios de las que forma parte el Ayuntamiento de Bilbao

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=Q%2BGtDhBJAGJYSBKTeFAK3A%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Judith Kosta Perez	Sinatua	26/03/2026 08:43:49
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

I.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Bilbao es propietario de varios inmuebles situados en el municipio. La mayor parte de ellos son locales ubicados en plantas bajas de edificios residenciales y/o comerciales en donde se prestan servicios públicos o se desarrollan actividades de interés público, como Centros Municipales de Distrito, bibliotecas municipales, centros de tercera edad, etc. Algunos de estos locales son utilizados directamente por el Ayuntamiento de Bilbao, mientras que otros son usados por diferentes asociaciones sin ánimo de lucro u otras administraciones públicas.

Asimismo, cuenta con varias plazas de aparcamiento, distribuidas en diferentes parkings de la ciudad, algunas destinadas a albergar vehículos municipales y otras cedidas en régimen de alquiler.

Todos ellos están distribuidos, actualmente, en alrededor de 150 comunidades, cuya gestión constituye el objeto del presente contrato.

2 - OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de este contrato es la asistencia en la gestión de las comunidades de propietarios de las que el Ayuntamiento de Bilbao forma parte y se concreta, entre otras, en las siguientes funciones:

- Revisión de los presupuestos de gastos corrientes que se aprueben por la comunidad y supervisión de su ejecución.
- Revisión de los presupuestos de las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y supervisión de su ejecución.
- Revisión de los recibos de gastos ordinarios de las comunidades de propietarios y remisión de los mismos al Ayuntamiento de Bilbao para su pago.
- Revisión de los recibos de derramas de las comunidades de propietarios y remisión de los mismos al Ayuntamiento de Bilbao para su pago.
- Asistencia a las Juntas de propietarios a título informativo, sin que el contratista pueda ostentar, en ningún caso, la representación del Ayuntamiento de Bilbao ni en consecuencia, participar en las votaciones de la Junta en representación de éste.
- Asesoramiento, preparación y estudio de todo lo relacionado con las convocatorias y acuerdos que se adopten en las juntas de propietarios de las comunidades en las que el Ayuntamiento de Bilbao sea parte o mantenga intereses de cualquier tipo, revisando las actas correspondientes para comprobar que cumplen con lo preceptuado en la vigente Ley de Propiedad Horizontal.
- Asesoramiento en la realización de las funciones propias de la presidencia, vicepresidencia, secretaría o administración cuando al Ayuntamiento le corresponda ostentar tales cargos en la comunidad de propietarios.
- Asesoramiento para la impugnación de los acuerdos comunitarios cuando los intereses municipales lo aconsejen.

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=Q%2BGtDhBJAGJYSBKTeFAK3A%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Judith Kosta Perez	Sinatua	26/03/2026 08:43:49
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

- Asesoramiento cuando se inicien acciones contra el Ayuntamiento de Bilbao por parte de la comunidad de propietarios o de algún miembro de la misma por razones comunitarias.
- Asesoramiento para la constitución de nuevas comunidades de propietarios, redacción de estatutos y normas de régimen interior.
- Mantener actualizada la relación de Comunidades de las que el Ayuntamiento forma parte debiendo recoger las posibles variaciones que está sufra por incorporación o baja de inmuebles.
- Cualquier otro trabajo relacionado con las funciones descritas, que le sean encomendadas por el responsable del contrato designado al efecto

3. PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Todas las comunidades de propietarios y/o particulares objeto del presente contrato se encuentran dentro del término municipal de Bilbao. Siendo esto así, la entidad adjudicataria deberá mantener una sede u oficina en el término municipal de Bilbao o lugares del entorno próximo con el fin de garantizar el correcto desarrollo del servicio.

Se considera esta obligación contractual esencial la puesta a disposición del contrato de dicha sede, de forma que su incumplimiento por el adjudicatario será causa de resolución del mismo.

Los trabajos necesarios para la realización del presente servicio podrán exigir el desplazamiento para asistir a reuniones y/o juntas de propietarios siendo a cargo de la entidad adjudicataria los gastos derivados de los mismos.

4. METODOLOGÍA, SEGUIMIENTO Y CONTROL

La entidad adjudicataria se acomodará, en todo momento, a las directrices que marque el responsable del contrato en orden a la orientación general de la prestación, así como a las prioridades que, en cada momento, puedan establecerse. Así, desarrollará con diligencia las tareas descritas en el presente pliego, así como cualquier otra que se le encomiende en el marco del objeto del presente contrato.

La entidad adjudicataria efectuará todos aquellos trámites y gestiones que sean precisos para la correcta consecución de los trabajos encomendados, con estricta sujeción a la legislación vigente y a lo establecido en el presente Pliego durante la vigencia del contrato.

Llevará a cabo la gestión documental de todos los documentos recibidos de las Comunidades de Propietarios/Asociaciones de Usuarios, asegurando la correcta custodia de los mismos.

Confeccionará aquellos informes que se consideren convenientes, debiendo solicitar la autorización previa para todas sus actuaciones. Para reducir el consumo de papel, todos los documentos de trabajo generados durante el contrato se entregarán en formato electrónico por correo electrónico o a través de un servidor (con enlaces para descargar documentos o ftp), o si no en CD, DVD o similar regrabables y abiertos para poder reutilizarlos posteriormente.

La entidad adjudicataria atenderá, en cualquier momento, cuantas consultas le sean formuladas vía telefónica, presencial o mediante correo electrónico por el responsable del contrato o persona que designe, sobre aquellas materias que se han relacionado como objeto del contrato.

Egiazteztzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=Q%2BGtDhBJAGJYSBKTeFAK3A%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Judith Kosta Perez	Sinatua	26/03/2026 08:43:49
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Igualmente, informará de manera inmediata de las medidas de carácter urgente que sean adoptadas por la comunidad o de cualquier otra circunstancia excepcional que requiera del conocimiento del responsable del contrato.

Asimismo, informará, de producirse, sobre la actualización de aquella normativa, boletines, circulares o jurisprudencia de importancia significativa en la materia objeto del contrato mediante el envío del breve resumen de los aspectos más significativos a reseñar sobre la misma.

5. EQUIPO DE TRABAJO

De acuerdo con el objeto contractual y en función de las actividades que se especifican, la entidad adjudicataria deberá aportar el personal especializado que se establece como mínimo a continuación:

- Una persona colegiada en el Colegio territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia, con experiencia mínima de 5 años en la gestión de al menos 50 comunidades de propietarios.

A los efectos del presente contrato ostentará la representación de la entidad adjudicataria, siendo la interlocutora principal frente al responsable municipal.

Deberá estar accesible durante la jornada laboral y realizará funciones de la comprobación, coordinación y vigilancia de la correcta realización del trabajo siendo la principal responsable del tratamiento de los datos obtenidos durante el desarrollo de los mismos.

Se considera obligación contractual esencial la adscripción del equipo de trabajo con los perfiles, responsabilidades y experiencia establecidos, de forma que su incumplimiento por la entidad adjudicataria será causa de resolución del contrato.

Los medios humanos aportados para la ejecución del contrato estarán sometidos al poder de dirección y organización de la entidad adjudicataria en todo ámbito y orden legalmente establecido y en consecuencia será esta la única responsable de dicho personal, no teniendo por tanto vinculación jurídico-laboral alguna con el Ayuntamiento de Bilbao. Todo ello con independencia del control de la ejecución del contrato que corresponda.

El Ayuntamiento de Bilbao se reserva el derecho a exigir la sustitución del personal asignado al contrato en caso de no idoneidad, por inadecuación de su perfil profesional, por carecer de las habilidades necesarias para el correcto desempeño de sus funciones o por cualquier otra causa justificada, debiendo ponerlo en conocimiento de la entidad adjudicataria con la antelación suficiente para facilitar la organización de sus recursos.

La sustitución por parte de la entidad adjudicataria del equipo de trabajo adscrito a la ejecución, deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento de Bilbao, debiendo acreditarse que los/as nuevos/as profesionales ostenten las condiciones, en cuanto a titulación, capacitación lingüística y experiencia, exigidas para la contratación.

La empresa adjudicataria deberá desarrollar el servicio de forma regular y continua, quedando obligada a cubrir las bajas del personal que se adscriba para prestarlo y que se produzcan por accidente o enfermedad u otras causas durante la vigencia del contrato, no pudiendo en ningún caso interrumpir la prestación del mismo. La sustitución deberá hacerse por personal de similares características y capacitación.

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=Q%2BGtDhBJAGJYSBKteFAK3A%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Judith Kosta Perez	Sinatua	26/03/2026 08:43:49
Araudia	Txosten honek kopia elektronikoko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

La empresa adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral y de seguridad social, así como las relativas a seguridad e higiene en el trabajo. El Ayuntamiento se reserva expresamente el derecho de exigir cuanta documentación y justificantes estimen precisos para acreditar el cumplimiento por la empresa adjudicataria de las obligaciones anteriores.

El incumplimiento de estos requisitos podrá ser causa de resolución del contrato

6. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de duración del contrato será de 24 meses que podrá ser prorrogada por otros 36 meses

7. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

La entidad adjudicataria estará obligada a mantener la más absoluta confidencialidad sobre toda aquella información a la que tenga acceso con motivo del presente contrato. A dicha información accederán exclusivamente las personas estrictamente imprescindibles para el desarrollo de las tareas inherentes al mismo. Todas ellas serán advertidas del carácter confidencial y reservado de la información a la que tendrán acceso.

Todos los ficheros, documentos y entregables que se generen en la ejecución son propiedad del Ayuntamiento de Bilbao y estarán sometidos a la salvaguarda que establece la legislación vigente, en especial la relativa a la protección de datos personales.

En ningún caso ni circunstancia la entidad adjudicataria podrá suministrar a terceros ni utilizar para sí ni para otros la información a la que tenga acceso con fines distintos a los contemplados en el objeto del presente contrato.

Adicionalmente y como condición general, todos los servicios prestados deberán contar con las medidas de seguridad y de confidencialidad adecuadas al grado de sensibilidad de la información suministrada, de acuerdo en las leyes.

Egiaztezeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=Q%2BGtDhBJAGJYSBKTeFAK3A%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Judith Kosta Perez	Sinatua	26/03/2026 08:43:49
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		