

INFORME-PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN SOBRE LAS OFERTAS PRESENTADAS POR LAS EMPRESAS LICITADORAS A LA CONVOCATORIA REALIZADA POR LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO DE LA GENERALITAT, EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO CTAS-24/10, PUBLICADO EN LA PLATAFORMA DE CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO EL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024, PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DE LIMPIEZA DE LAS ZONAS COMUNES Y GARAJES EN LA PROMOCIÓN DE EVHA SITUADA EN LA PARCELA R-03 DEL SECTOR LA TORRE DE VALENCIA

OBJETO DEL INFORME

Es objeto de la licitación la contratación del servicio de limpieza en zonas comunes y garajes para la promoción destinada a alquiler social y protegido, que es titularidad de EVHA, situada en la parcela R-03 del sector La Torre (València). Este edificio consta de 184 viviendas, 188 garajes y 5 locales, y se sitúa entre c/ Del pintor Joan Miró, c/Castell de Corbera y Ctra. Del Alba.

El mismo se enmarca en el grupo de servicios esenciales de mantenimiento de elementos comunes del edificio, reflejados en el contrato de alquiler de EVHA con diferentes unidades de convivencia, y cuyo coste se repercute a éstas en concepto de gastos de comunidad.

De acuerdo con lo requerido en artículo 116.4.f) de la LCSP y dado que en la actualidad no es posible abordar con los medios propios con que cuenta EVHA dicho servicio, se hace necesaria la contratación externa del mismo. Así, no existe hoy dentro de la relación de puestos de trabajo, instrumento por el que se organiza la estructura de puestos de trabajo de la entidad, ningún puesto que realice funciones de limpieza, en consecuencia, resulta necesario acudir a medios externos para que presten el servicio.

Las tareas para realizar en el servicio se detallan en el Pliego de Prescripciones Técnicas y Anexo 1 de la documentación que rige el concurso.

INFORME

1. El anuncio de licitación CTAS-24/10 publicado el 09 de SEPTIEMBRE de 2024 en la Plataforma de Contratación del Sector Público, dependiente del Ministerio de Hacienda, tiene por objeto regular la adjudicación por procedimiento abierto y simplificado, la contratación del servicio de limpieza de zonas comunes y garajes para el grupo de viviendas del edificio propiedad de EVHA situado en la Parcela R-03 del Sector LA TORRE de Valencia.
2. El presupuesto de licitación era de 34.966,79 € (IVA excluido), con un plazo de duración de 12 meses, y con posibilidad de ser prorrogado por el mismo periodo, con un presupuesto de 34.966,79 € (IVA excluido). El valor estimado del contrato era de 75.178,60 € (IVA excluido). El precio hora de la licitación es de 16,81€/hora. El número total de horas del contrato por semana se establece en 40, anualmente resulta un total de 2080 horas.
3. En el mencionado anuncio de licitación, así como en el apartado LL del Anexo I de características particulares que rige el contrato, se indica que el criterio para llevar a cabo la adjudicación será:

Los criterios a tener en cuenta para la adjudicación del contrato serán los siguientes:

A. Oferta económica: hasta 70 puntos.

B. Criterios cualitativos de carácter medioambiental: hasta 30 puntos

Todas las unidades de productos necesario para la prestación del servicio y de las siguientes categorías de productos cuenten con una etiqueta ecológica de tipo I reconocida oficialmente, según UNE-EN ISO 14024:2018

- Productos de limpieza de uso general: para superficies duras en interiores (paredes, suelos y pavimentos) y otras superficies fijas (mesas, estanterías, puertas y mamparas):10 puntos.
- Productos de limpieza para cristales (incluidos multiusos para cristales y azulejos): 10 puntos.
- Fregonas y mopas: 5 puntos
- Bayetas: 5 puntos.

Evaluación y verificación: Se presentará, para cada categoría, un listado de todos los productos que se vayan a utilizar, detallando su nombre comercial, nombre del fabricante, función y denominación de la etiqueta ecológica de la que disponen, acompañado de forma ordenada y correlativa, de los correspondientes certificados de dicha etiqueta. En caso de no acompañarse, se considerará no acreditado y no se valorará.

4. El plazo otorgado para la presentación de las distintas ofertas por parte de los licitadores era de 15 días, contados a partir del mencionado anuncio. El plazo finalizó el 24 de SEPTIEMBRE DE 2024, a las 14 horas.
5. La mesa de contratación de este procedimiento se reunió el 30 de SEPTIEMBRE de 2024, a las 12:12 horas, de manera telemática. Del resultado de la apertura del sobre único del procedimiento, resultaron las siguientes empresas licitadoras, con la oferta económica y de criterios cualitativos de cada una de ellas:

Tabla 1: Empresas licitadoras al CTAS-24/10		
LICITADOR	PROPOSICIÓN ECONÓMICA	
	€/hora	1 año (12 meses)
Corvan Servicios Integrales, S.L.	15,40	32.032
Icisesr, S.L.	16,05	33.400
Minusval-Eil, S.L.	12,38	25.750,4
Novus Centro Empleo, S.L	13,75	28.593
Som Treball, S.L.	14,39	29.931,2
Balan Dos Tres, S.L. ¹	-	-

¹La empresa licitadora Balan Dos Tres, S. L., no aportó la documentación acreditativa (el anexo III cumplimentado y el Rolece, según lo establecido en el apartado D del Anexo I al PCAP.), tras serle solicitada, y pasado el plazo de subsanación y no ser aportada, la mesa de contratación resolvió no admitir dicha empresa a la licitación al no haber aportado la documentación anteriormente citada (según acta de la mesa de

OFERTA	PROPOSICIÓN ECONÓMICA	
	€/hora	1 año (12 meses)
Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo	16,81	34966,79

6. En el apartado M del ANEXO I del procedimiento CTAS-24/10 se establecen los PARÁMETROS OBJETIVOS PARA IDENTIFICAR UNA OFERTA COMO ANORMAL, indicándose: *Para calcular el umbral de anormalidad de una oferta se contemplará únicamente el criterio económico, ya que se considera que es el relevante para determinar la viabilidad de la oferta. Según lo establecido en el artículo 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas". El citado artículo 85 del Real Decreto 1098/2001, indica en su apartado 4 que "Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía"*

Vistos los importes ofertados y efectuados los cálculos, resultan lo siguiente:

	RELACIÓN ENTRE OFERTA PRESENTADA Y MEDIA ARITMÉTICA DE LAS PROPUESTAS (€/H)	OFERTA (€/H)
Corvan Servicios Integrales, S.L.	106,99%	15,40
Icisesr, S.L.	111,505%	16,05
Minusval-Eil, S. L.	86,008%	12,38
Novus Centro Empleo, S. L.	95,526%	13,75
Som Treball, S. L.	99,972%	14,39
MEDIA ARITMÉTICA	14,394 €	

La media aritmética (Tabla 3) está calculada como la suma de todas las ofertas dividida por el número de ofertas presentadas, es decir, $[(15,40+16,05+12,38+13,75+14,39)/5=14,394]$. Por lo tanto, la oferta económica presentada por el licitador Minusval-Eli, S.L. se encuentra incurso en presunción de anormalidad, ya que es inferior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media aritmética. Además, según el citado artículo (art. 85 del Real Decreto 1098/2001), dado que la oferta de la empresa Iciscer, S.L. es superior a 10 unidades porcentuales, debe procederse a realizar una nueva media aritmética para el cálculo del umbral de anormalidad, esta vez sin tener en cuenta la mencionada empresa.

contratación de apertura del sobre electrónico único de fecha 14/10/2024)

El nuevo cálculo del umbral de anormalidad resulta de la siguiente manera:

Tabla 4: Umbral de anormalidad (II)		
	RELACIÓN ENTRE OFERTA PRESENTADA Y MEDIA ARITMÉTICA DE LAS PROPUESTAS (€/H)	OFERTA (€/H)
Corvan Servicios Integrales, S.L.	110,16%	15,40
Minusval-Eil, S. L.	88,555%	12,38
Novus Centro Empleo, S. L.	98,355%	13,75
Som Treball, S. L.	102,933%	14,39
MEDIA ARITMÉTICA	13,98 €	

En la tabla 4, se ha recalculado la media aritmética de la misma forma que en la tabla 3 pero esta vez se ha visto modificada el número de ofertas por la aplicación del apartado 4 artículo 85 del Real Decreto 1098/2001. En este caso, la nueva media aritmética es de 13,98 €. Aún recalculada la media aritmética, la oferta económica presentada por el licitador Minusval-Eli, S.L. se encuentra incurso en posible anormalidad, al ser inferior en 10 puntos porcentuales en relación a dicha media aritmética (88,55%).

7. Por lo tanto, se concluye que la oferta presentada por Minusval-Eli, S.L. se encuentra incurso en anormalidad tal y como se ha detallado en el punto 6 de este documento. De conformidad con lo establecido en la cláusula 25 del PLIEGO TIPO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATOS ADMINISTRATIVOS DE SERVICIOS POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO de EVHA, se solicitó a la Mesa de Contratación que requiriese a dicho licitador para que presentase su justificación, todo ello en los términos establecidos en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Atendiendo al Apartado M del ANEXO I que rige la licitación, se le concedió a la empresa Minusval-Eli, S.L. un plazo de 5 días hábiles para que aportasen justificación de dicha oferta incurso en presunción de anormalidad, fecha que finalizó el 11 de OCTUBRE de 2024. La empresa licitadora Minusval-Eli, S.L. presenta el 22 de OCTUBRE de 2024 informe justificativo de baja, quedando admitida la oferta al justificarse convenientemente. Del informe justificativo aportado por dicha licitadora se recogen las siguientes alegaciones, las cuales han sido revisadas y tomadas en consideración, para con posterioridad justificar la causa de su precio de licitación y tenerlo en cuenta junto con las demás ofertas:

- La empresa MINUSVAL-EIL S.L. es un CENTRO ESPECIAL DE EMPLEO, con lo que toda la plantilla que presta servicios tiene una discapacidad, lo cual supone que la empresa tenga una bonificación del 100% de las cuotas empresariales de la Seguridad Social, lo que lleva a que tenga un abaratamiento de sus costes de personal que repercute de forma directa en la oferta económica presentada.
- A la hora de hacer los cálculos de los costes por hora del operario se ha tenido en cuenta el convenio de aplicación, que al tratarse de un Centro de Especial de Empleo, es el de “Centros y Servicios de Atención a personas Discapacitadas”
- La bonificación en la Seguridad Social supone un abaratamiento del 30,90% de los costes destinados a *otros costes salariales* que presenta el presupuesto base de licitación, expuesto en el apartado E del Anexo I que rige la licitación.

- Según MINUSVAL-EIL S.L., la partida de consumibles tiene una incidencia en el coste total limitada, es decir, menos del 13% estipulado por el presupuesto de licitación, y por extensión sobre el importe de su oferta.
- La jornada anual para el convenio por el que se rigen es inferior a la jornada anual del convenio de limpieza contemplada por EVHA, no obstante MINUSVAL-EIL S.L. afirma complementar con personal adicional para el cumplimiento de las horas anuales de la licitación.
- La empresa considera que puede asumir los gastos para la realización del contrato de servicios, pues aun así mantiene los beneficios empresariales, y todo ello sin tener en cuenta la subvención en materia salarial que percibe anualmente de la Generalitat Valenciana por ser un Centro Especial de Empleo.
- MINUSVAL-EIL S.L. no tiene en cuenta la subvención porque se trata de una subvención anual, pero en el caso de tenerse en cuenta incrementaría los beneficios empresariales.

Por todo lo expuesto, MINUSVAL-EIL S.L. ha justificado conveniente el requerimiento de EVHA para que justifique, explique y detalle la oferta económica realizada en el proceso de licitación CTAS-24/10.

8. Del examen de la documentación presentada se obtiene tanto la oferta económica ofertada para la realización del servicio, como la oferta de criterios ambientales, es decir, indicación de los productos utilizados y el cumplimiento o no de la naturaleza ecológica de los mismos.

El detalle de los criterios aplicados para su valoración, **según el criterio LL del Anexo I**, son:
Puntuación de la oferta económica:

- **La oferta económica: hasta 70 puntos, de acuerdo con la siguiente formula:**

$$PCP = X \cdot \left[1 - \frac{(Of_i - Of_{min})^2}{(PBL - Of_{min})^2} \right]^{1/2}$$

PCP : puntuación obtenida para el criterio precio.

X : porcentaje de puntuación económica (en este caso, valor 70)

Of i : oferta que se valora, IVA excluido.

Of min : oferta mínima, IVA excluido.

PBL : presupuesto base de licitación, IVA excluido.

Puntuación de los criterios cualitativos:

- **Criterios cualitativos de carácter ambiental (Anexo I, II.2.b) del Decreto 118/2022, de 5 de agosto del Consell): hasta 30 puntos, con el siguiente desglose:**
Todas las unidades de productos necesario para la prestación del servicio y de las siguientes categorías de productos cuenten con una etiqueta ecológica de tipo I reconocida oficialmente, según UNE-EN ISO 14024:2018
 - Productos de limpieza de uso general: para superficies duras en interiores (paredes, suelos y pavimentos) y otras superficies fijas (mesas, estanterías, puertas y mamparas):10 puntos.
 - Productos de limpieza para cristales (incluidos multiusos para cristales y azulejos): 10 puntos.

- Fregonas y mopas: 5 puntos.
- Bayetas: 5 puntos.

9. **Según el estudio de las propuestas presentadas se obtiene la puntuación asignada a cada empresa licitadora en aplicación de los criterios de adjudicación, tanto económicos como cualitativos,** de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 5: Puntuación empresas licitadoras

Empresas licitadoras	Minus-val-Eil, S.L.	Novus Centro Empleo, S.L.	Som Treball, S.L.	Corvan Servicios Integrales, S.L.	Icisesr, S.L.	Importe licitación
Oferta económica (€) PX/hora	12,38	13,75	14,39	15,4	16,05	16,81
Puntuación oferta económica (máx. 70 ptos)	70,00	66,57	62,38	51,21	39,21	
Puntuación oferta criterios ambientales (máx 30 ptos)	30,00	30,00	30,00	30,00	25,00	
Productos de limpieza de uso general:10 puntos.	10	10	10	10	10	
Productos de limpieza para cristales: 10 puntos.	10	10	10	10	10	
Fregonas y mopas: 5 puntos	5	5	5	5	5	
Bayetas: 5 puntos.	5	5	5	5	0	
TOTAL PUNTUACIÓN	100,00	96,57	92,38	81,21	64,21	

*: no presenta el correspondiente certificado de la etiqueta, no considerándose acreditado y no valorándose

Respecto a la puntuación económica (hasta 70 puntos), se ha seguido el criterio del punto 8 de este documento.

Respecto a la puntuación cualitativa (hasta 30 puntos), mencionar las siguientes consideraciones e incidencias:

- o Todas las ofertas presentan la máxima puntuación con relación a “*productos de limpieza de uso general*”.
- o Todas las ofertas presentan la máxima puntuación con relación a “*productos de limpieza para cristales*”.
- o Todas las ofertas presentan la máxima puntuación con relación a “*fregonas y mopas*”.
- o Todas las ofertas presentan la máxima puntuación con relación a “*bayetas*”, a excepción de la empresa Icisesr, S.L. ya que dicha categoría no cuenta con la etiqueta pertinente solicitada.

En todas las empresas se ha aportado la documentación requerida en la que se acredita que todos sus productos cuentan con la etiqueta ambiental de tipo I, que cumple con los estándares solicitados por la *ISO 14024:2018*² Con todo lo expuesto, se ha considerado que la documentación aportada por las distintas licitadoras cumplen con los criterios cualitativos por los que se rige esta licitación y por lo tanto han pasado a ser evaluadas para su correspondiente puntuación.

Para la valoración de las pertinentes etiquetas ambientales se ha indagado en cual es la regulación en materia de etiquetados y que instituciones rigen dicha normativa, que de reconocimiento europeo, es la etiqueta ecológica de la UE que recoge la normativa ISO 14024. En este sentido son competencia de los organismos de las administraciones públicas

² [Ecoetiquetas y declaraciones ambientales - Normes ISO](#)

de las bases donde operan los fabricantes de los productos de conceder las licencias de etiqueta ecológica de la UE. Respecto a la etiqueta ecológica de la UE, se presentan junto a estas su correspondiente número de registro, cuyo formato es xxxx/yyy/zzz. La explicación de este formato se redacta en el anexo II del REGLAMENTO (CE) No 66/2010 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de noviembre de 2009 relativo a la etiqueta ecológica de la UE.³

En resumen, y según la Tabla 5, la puntuación obtenida por cada empresa licitadora es la siguiente:

- Minusval-Eli, S.L.: 100 puntos.
- Novus Centro Empleo, S.L.: 96,57 puntos.
- Som Treball, S.L.: 92,38 puntos.
- Corvan Servicios Integrales, S.L.: 81,21 puntos.
- Icisesr, S.L.: 64,21 puntos.

10. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, en base a los criterios de baremación y consideraciones contenidas en este informe, se propone la adjudicación del servicio objeto de la licitación del **CTAS-24/10** a la empresa Minusval-Eli, S.L. por el importe de 25.750,4€ (IVA excluido) por un período de 12 meses según las condiciones establecidas en la documentación de la licitación de este expediente administrativo.

Fdo: Técnico del Departamento de Coordinación de
Comunidades

Fdo: Responsable de Departamento

³ [Reglamento \(CE\) no 66/2010 del Parlamento europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2009 relativo a la etiqueta ecológica de la UE](https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=Q38IM8BX:7ZLXMFZI:MMMZSR6G)