



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
DEPARTAMENTO DE GESTIÓN DE PLUSVALÍAS,
ORDENANZAS Y CONVENIOS.
Expte. 64/2024

ASUNTO: INFORME SOBRE LA ACREDITACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OFERTA ANORMAL O DESPROPORCIONADA, PRESENTADA POR EUROVALORACIONES S.A., EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO CONVOCADO PARA CONTRATAR SERVICIO DE ELABORACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS DE TASACIÓN DEL VALOR DEL SUELO PARA EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, (IIVTNU) PARA EL SERVICIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, 2024.

La técnico que suscribe, en relación con el asunto de referencia, emite el siguiente:

INFORME

En reunión celebrada el día 4 de septiembre de 2024, a las 10⁰⁰ horas, la Mesa de Contratación acordó solicitar a Eurovaloraciones S.A, justificación de la viabilidad de la oferta económica presentada en el procedimiento del asunto por contener valores anormales o desproporcionados, en aplicación de lo contenido en el artículo 149 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

El pliego de cláusulas administrativas particulares que rige este expediente, en su cláusula 29, establece los criterios de adjudicación, consignando como criterio para considerar la oferta como desproporcionada o anormal que se estará a lo dispuesto en el artículo 85 del Real Decreto 1088/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas.

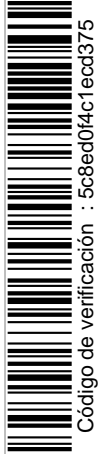
En el caso que nos ocupa, ha concurrido un licitador, por lo que es de aplicación en concreto el apartado primero del referido artículo 85:

“Artículo 85. Criterios para apreciar las ofertas desproporcionadas o temerarias en las subastas. Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

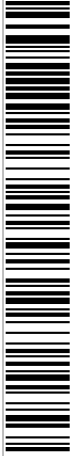
...
1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales .”

Vista la oferta del único licitador, la oferta suscrita por la mercantil EUROVALORACIONES, S.A., es inferior en más de 25 unidades porcentuales, al presupuesto base de licitación:

	Importe	Variación
Presupuesto de licitación (Iva incluido)	7.453,41 €	
Oferta económica Eurovaloraciones, S.A.	5.218,79 €	-29,98%



Código de verificación : 5c8ed0f4c1ecd375



Código de verificación : 5c8ed0f4c1ecd375

En el artículo 149.4, se establece que:

“4. Cuando la Mesa de Contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

La petición de información que la mesa de contratación o, en su defecto, el órgano de contratación dirija al licitador deberá formularse con claridad de manera que estos estén en condiciones de justificar plena y oportunamente la viabilidad de la oferta.

Concretamente, la mesa de contratación o en su defecto el órgano de contratación podrá pedir justificación a estos licitadores sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o cosas de la misma y, en particular, en lo que se refiere a los siguientes valores:

- a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.*
- b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.*
- c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.*
- d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.*
- e) O la posible obtención de una ayuda de Estado.*

En el procedimiento deberá solicitarse el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

En todo caso, los órganos de contratación rechazarán las ofertas si comprueban que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201.

Se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitados cuando esta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico (...).”

La mesa de contratación requirió a Eurovaloraciones, S.A. en cumplimiento del artículo 149.4 de la LCSP para que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios o de los costes, o cualquier otro parámetro en base al cuál se haya definido la anormalidad de la oferta.

En atención a dicho requerimiento el licitador Eurovaloraciones, S.A., con fecha 13 de septiembre del corriente, ha presentado escrito donde acredita la viabilidad de la oferta presentada, enumerando a continuación las condiciones de la oferta que determinan el bajo nivel del precio:

- 1.- Empresa especializada en la tasación inmobiliaria y en la valoración de todo tipo de bienes, activos.
- 2.- Cuenta con una estructura operativa centralizada compuesta por un total de 120 profesionales en plantilla.
- 3.- Dispone de un Área especializada en la elaboración de informes técnicos de tasación del valor del suelo para el IIVTNU, compuesta por 4 personas de vasta experiencia en el ámbito nacional, con capacidad para asumir un gran volumen de trabajo, por lo que la carga de trabajo supondría la aplicación de los beneficios de la Economía a Escala.
- 4.- Cuenta con un Departamento de Informática, Tecnología y Desarrollo propio, con más de 40 profesionales que trabajan para la mejora y optimización de los procesos.



Código de verificación : 5c8ed0f4c1ecd375

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección
<https://contratos.alicante.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=5c8ed0f4c1ecd375>

Cuenta con una tecnología propia ACEURO. Una herramienta informática para la gestión completa y específica de los servicios de peritación ofertados, contando con un alto grado de automatización en los procesos, mucho más alto que el resto del sector, lo que se traduce en una ejecución de los trabajos ágil, eficiente, eliminando tiempos muertos y con unos costes muy ajustados. Lo que permite importantes ahorros en costes de personal, que se traduce en una reducción estimada en la gestión de expedientes en un 15%.

Las soluciones técnicas adoptadas junto con los desarrollos que optimizan la prestación del servicio nos permiten la reducción de costes directos e indirectos por debajo de los estándares generales del sector, reflejando este ahorro en las ofertas económicas presentadas.

5.- Los precios propuestos, reportarán un beneficio del 11%, reflejo de los recursos invertidos por la empresa tanto en recursos humanos (departamento especializado en informes de tasación dotado de profesionales cualificados) y como en infraestructura tecnología propia (ACEURO, automatización, optimización y agilidad en los procesos, disminución de costes de personal).

6.- Los precios ofertados son similares a los precios para la prestación de servicios de la misma o similar tipología en varios Ayuntamientos, por lo que éstos se encuentran en línea con los precios de Mercado, prestando el servicio con plenas garantías y calidad en la misma.

Por todo lo anterior, la Técnico que suscribe, considera que la oferta puede ser aceptada en los términos presentados, teniendo en cuenta los siguientes valores que determinan el bajo nivel del precio:

1.- La mercantil, cuenta con una estructura operativa centralizada. En su estructura orgánica, cuenta con un Area especializada en la elaboración de informes técnicos de tasación del valor del suelo para el IIVTNU (especialización) con capacidad para asumir un gran volumen de trabajo, y con un Departamento de Informática, Tecnología y Desarrollo propio. (tecnología propia de gestión), que ofrece una continua mejora y automatización y optimización de los procesos.

Para la optimización de los procesos, cuenta con tecnología propia, ACEURO. Una herramienta informática para la gestión completa y específica de los servicios de peritación ofertados, que cuenta con un alto grado de automatización en los procesos, aporta agilidad, eficiencia en la ejecución de los trabajos, y unos costes muy ajustados.

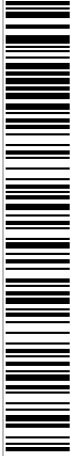
Todo ello, permite importantes ahorros en costes de personal, que se traduce en una reducción estimada en la gestión de expedientes en un 15%.

2.- Como consecuencia de los recursos invertidos, tanto en capital humano como infraestructura tecnológica, los precios ofertados, permiten un beneficio ajustado a las condiciones del mercado. Éste, reduciendo costes de elaboración y gastos generales, sobre las ventas y el margen bruto, alcanza el 11%.

3.- Los precios ofertados se encuentran en línea con los precios de mercado, teniendo en cuenta que actualmente la mercantil presta servicios de similar tipología en varios Ayuntamientos, a precios muy similares, con plenas garantías y calidad de servicio.

Por otro lado, es necesario destacar la experiencia positiva en el propio Ayuntamiento de Alicante, con la prestación del servicio de elaboración de informes técnicos de tasación del valor del suelo para el IIVTNU, por dicha empresa, en los diferentes contratos menores suscritos entre los años 2020 y 2021, y el cumplimiento satisfactorio del último contrato adjudicado en 2021 mediante procedimiento abierto simplificado, y finalizado en el mes de septiembre de 2023, de acuerdo con las valoraciones favorables emitidas en los informes de los responsables de dichos contratos, además de acreditar la experiencia en materia de servicios de esta tipología, no solo en el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, sino en otros municipios, y entidades públicas.

Por tanto, en base a lo anterior, la implementación de desarrollos tecnológicos y herramientas informáticas, (ACEURO) para la automatización de los procesos, la especialización en esta materia, y la optimización de los recursos humanos necesarios para una prestación del servicio de calidad, permite la reducción de costes por debajo de los estándares generales del sector, y un beneficio para la mercantil



Código de verificación : 5c8ed0f4c1ecd375

Para la verificación del siguiente código podrá conectarse a la siguiente dirección
<https://contratos.alicante.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=5c8ed0f4c1ecd375>

ajustado a las condiciones de mercado, que permite la reducción de los precios, mayor competitividad, eficacia y especialización. Todo ello, nos indica que la empresa estaría en condiciones de poder ofrecer unos precios más competitivos y ventajosos para este contrato, reflejados en la oferta económica presentada.

En conclusión, tras el análisis del escrito de justificación de la viabilidad de la oferta económica presentada por Eurovaloraciones S.A., se desprende que dicha empresa acredita justificación suficientemente para evidenciar la viabilidad de la ejecución del servicio, por el importe ofertado, quedando acreditada la baja anormal o desproporcionada formulada por la ofertante.

Es cuanto tiene a bien informar, salvo criterio mejor fundado.

Firmado por: MARIA TERESA MUÑOZ MOJICA
Cargo: Jefa del Departamento de gestión de Plusvalías, Ordenanzas y
Fecha: 18-09-2024 08:42:22

Este documento es Copia Auténtica según el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, de 22 de Junio. Su autenticidad puede ser comprobada en la dirección
<https://contratos.alicante.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do>