

<b>INFORME DE:</b>	<b>Sonia Martín Hernández</b> Jefa de Departamento Económico-Financiero de EMSULE SAU
<b>ASUNTO:</b>	Informe de apoyo a la Mesa de Contratación de valoración de ofertas para la contratación del servicio de atención de incidencias , obras de reparación y reformas necesarias para la conservación de los edificios de viviendas de alquiler propiedad de Emsule, del edificio de la sede social, las requeridas por el Ayuntamiento de Leganés o las necesarias en edificios promovidos o gestionados por Emsule. <b>Expediente 01PA-2024</b>

## 1. ANTECEDENTES

Se recibe de la Mesa de Contratación de EMSULE, SAU los sobres del expediente 01PA/2024 "contratación del servicio de atención de incidencias , obras de reparación y reformas necesarias para la conservación de los edificios de viviendas de alquiler propiedad de Emsule, del edificio de la sede social, las requeridas por el Ayuntamiento de Leganés o las necesarias en edificios promovidos o gestionados por Emsule”, por procedimiento abierto con pluralidad de criterios, para el estudio y análisis de los criterios objetivos de adjudicación.

Los licitadores que se han presentado a cada lote son:

<b>EMPRESA</b>
ASSISTACASA, S.L.
COMPAÑÍA DE EFICIENCIA Y SERVICIOS INTEGRALES, S.L.
EIFFAGE ENERGIA, S.L.U.
EXITORUM, S.L.
GESTIONA DESARROLLOS DE SERVICIOS, S.L.U.
IBUKU ESTATE, S.L.
INNOVAGROUP PROYECTOS, S.L.
LANTANIA, S.A.U.
OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.
TEODORO DEL BARRIO, S.A.

A continuación, se transcribe lo indicado en el Pliego de Clausulas Administrativas para la valoración de las ofertas y que se ha tenido en cuenta para la elaboración del presente informe.

Página 48 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

**“16) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO: 100 puntos**

**1. Oferta económica..... de 0 a 80 puntos**

*Las ofertas serán a la baja, mediante un porcentaje.*

*La baja propuesta en la oferta será única y se aplicará a los precios obtenidos del “Generador de Precios de la Construcción CYPE Ingenieros. El porcentaje de baja ofertado será fijo y único para el total de duración del contrato incluyendo la posible prórroga.*

*La máxima puntuación económica la obtendrá la oferta económicamente más baja de las admitidas.*

*La oferta económica se valorará atendiendo a la siguiente fórmula:*

$$PE_i = P_{\text{máx}} * \left\{ \frac{(A - B)}{(A - C)} \right\}^{1/6}$$

*Siendo:*

*PE<sub>i</sub>: Puntuación obtenida por cada empresa licitante. Se redondeará a DOS decimales.*

*P<sub>max</sub>: Puntuación máxima posible (80 puntos)*

*A: Presupuesto base de licitación.*

*B: Importe de la oferta a valorar.*

*C: Importe de la oferta más baja admitida.*

*Por otra parte, se inadmitirán todas las propuestas que incurran en cualquiera de las siguientes circunstancias, quedando excluidos de la licitación todos los licitadores que estén implicados en ellas:*

*a) Las que excedan del presupuesto de licitación.*

*b) Las presentadas en unión temporal con otras empresas si se han presentado ofertas individuales.*

*c) Las presentadas en unión temporal de empresas si una o varias de las empresas que la integran también han presentado una proposición conjunta que forme parte de otra unión temporal.”*

## 2. CRITERIO ECONÓMICO

Se muestran las ofertas económicas de cada licitador de acuerdo con la apertura en mesa de contratación:

EMPRESA	Porcentaje baja	Oferta sin IVA
ASSISTACASA, S.L.	12,91%	1.051.559,50
COMPAÑÍA DE EFICIENCIA Y SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	27,52%	875.152,51
EIFFAGE ENERGIA, S.L.U.	15,15%	1.024.512,84
EXITORUM, S.L.	21,00%	953.877,60
GESTIONA DESARROLLOS DE SERVICIOS, S.L.U.	25,00%	905.580,00
IBUKU ESTATE, S.L.	22,01%	941.682,46
INNOVAGROUP PROYECTOS, S.L.	20,00%	965.952,00
LANTANIA, S.A.U.	22,08%	940.837,25
OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.	13,00%	1.050.472,80
TEODORO DEL BARRIO, S.A.	23,23%	926.951,69

Se procede a la valoración de las ofertas económicas de acuerdo con la formula descrita en el PCAP

EMPRESA	Puntuación Criterio Precio
ASSISTACASA, S.L.	66,00
COMPAÑÍA DE EFICIENCIA Y SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	75,00
EIFFAGE ENERGIA, S.L.U.	68,25
EXITORUM, S.L.	72,00
GESTIONA DESARROLLOS DE SERVICIOS, S.L.U.	73,50
IBUKU ESTATE, S.L.	72,00
INNOVAGROUP PROYECTOS, S.L.	71,25
LANTANIA, S.A.U.	72,00
OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.	66,00
TEODORO DEL BARRIO, S.A.	72,75

### 3. ANÁLISIS DE OFERTAS DESPROPORCIONADAS O ANORMALES.

A continuación, se transcribe lo indicado en el Pliego de cláusulas Administrativas a los efectos de comprobación de las ofertas anormalmente bajas:

Página 49 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

“- Criterios adjudicación y designación de los parámetros objetivos que permiten identificar que una oferta se considera anormal:

*El presente criterio será tomado en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que una proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales. En orden a apreciar las proposiciones que presenten dichas circunstancias, se hallará una media aritmética de las ofertas según se indica a continuación:*

- *Si el número de proposiciones es igual o superior a 15 (quince), no se tendrán en cuenta ni las dos ofertas más altas ni las dos ofertas más bajas.*
- *Si el número de proposiciones es igual o superior a 7 (siete) e inferior a 15 (quince), no se tendrán en cuenta ni la oferta más alta ni la oferta más baja.*
- *Si el número de proposiciones es menor a 7 (siete), se tendrán en cuenta para la determinación de la baja media todas las proposiciones económicas.*

*Se considerará como baja desproporcionada o anormal, la baja de toda oferta cuyo porcentaje exceda en al menos 10 unidades enteras a dicha media aritmética,*

*sin perjuicio de la facultad del órgano de contratación de apreciar, no obstante, previos los informes técnicos del servicio correspondiente y considerando adecuada la justificación del licitador, que la oferta puede ser cumplida a satisfacción de EMSULE, S.A.U.*

*- Plazo para la justificación de la anormalidad de la oferta: 5 días hábiles.”*

Siguiendo las indicaciones del PCAP para el cálculo de la media para preposiciones superiores a 7 e inferior a 15, el porcentaje de baja media de las ofertas presentadas asciende a 20,18%, por lo que se consideran que incurren en baja desproporcionada todas aquellas ofertas que superen este porcentaje medio obtenido añadiéndole 10 puntos, es decir, todas las que superen un porcentaje de baja superior a 30,18%

De acuerdo con lo anterior, no hay ninguna empresa licitadora en baja desproporcionada o anormal.

### 4. MEJORAS

A continuación, se transcribe lo indicado en el Pliego de Clausulas Administrativas para la valoración de las mejoras y que se ha tenido en cuenta para la elaboración del presente informe

Página 49 y 50 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

**“2. Mejoras ..... de 0 a 20 puntos**

*Compromiso del licitador de realizar todas o alguna de las mejoras indicadas a continuación:*

- A)** *En el primer año del contrato realizar sin coste para EMSULE, la pintura de las escaleras y portales de la promoción de 50 Viviendas C/ Pablo Freire 3, 5 y 7 de Leganés (tres portales) ..... 4 puntos.*
- B)** *En el primer año del contrato realizar sin coste para EMSULE, la pintura de las escaleras y portales de la promoción de 55 Viviendas en C/ Francisco Rabal 13 de Leganés (tres portales) ..... 4 puntos.*
- C)** *En el segundo año del contrato realizar sin coste para EMSULE, la pintura de las escaleras y portales de la promoción de 109 Viviendas en C/ Flora Tristán 6 de Leganés (siete portales) ..... 8 puntos.*
- D)** *En el segundo año del contrato realizar sin coste para EMSULE, la pintura de las escaleras y portales de la promoción de 44 Viviendas en C/ Alcalde Saturnino del Yerro Alonso 36 de Leganés (cuatro portales) ..... 4 puntos.”*

Se procede a la valoración de las mejoras de acuerdo con el PCAP:

EMPRESA	Mejoras			
	Promoción Campo de Tiro	Promoción PERI - 4	Promoción Leganés Norte	Promoción Arroyo Culebro
ASSISTACASA, S.L.	4,00	4,00	8,00	4,00
COMPAÑÍA DE EFICIENCIA Y SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	4,00	4,00	8,00	4,00
EIFFAGE ENERGIA, S.L.U.	4,00	4,00	8,00	4,00
EXITORUM, S.L.	4,00	4,00	8,00	4,00
GESTIONA DESARROLLOS DE SERVICIOS, S.L.U.	4,00	4,00	8,00	4,00
IBUKU ESTATE, S.L.	4,00	4,00	8,00	4,00
INNOVAGROUP PROYECTOS, S.L.	4,00	4,00	8,00	4,00
LANTANIA, S.A.U.	4,00	4,00	8,00	4,00
OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.	4,00	4,00	8,00	4,00
TEODORO DEL BARRIO, S.A.	4,00	4,00	8,00	4,00

## 5. CRITERIO OBJETIVO DE ADJUDICACIÓN

Se precede a la suma de la puntuación del criterio precio y de las mejoras de las ofertas de los licitadores.

EMPRESA	Puntuación Criterio Precio	Mejoras				Puntuación Total
		Promoción Campo de Tiro	Promoción PERI - 4	Promoción Leganés Norte	Promoción Arroyo Culebro	
ASSISTACASA, S.L.	66,00	4,00	4,00	8,00	4,00	86,00
COMPAÑÍA DE EFICIENCIA Y SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	75,00	4,00	4,00	8,00	4,00	95,00
EIFFAGE ENERGIA, S.L.U.	68,25	4,00	4,00	8,00	4,00	88,25
EXITORUM, S.L.	72,00	4,00	4,00	8,00	4,00	92,00
GESTIONA DESARROLLOS DE SERVICIOS, S.L.U.	73,50	4,00	4,00	8,00	4,00	93,50
IBUKU ESTATE, S.L.	72,00	4,00	4,00	8,00	4,00	92,00
INNOVAGROUP PROYECTOS, S.L.	71,25	4,00	4,00	8,00	4,00	91,25
LANTANIA, S.A.U.	72,00	4,00	4,00	8,00	4,00	92,00
OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.	66,00	4,00	4,00	8,00	4,00	86,00
TEODORO DEL BARRIO, S.A.	72,75	4,00	4,00	8,00	4,00	92,75

## 3. PROPUESTA

### 3.1 Clasificación de la licitación:

Se PROPONE aprobar la siguiente clasificación de la licitación, ordenada de mayor a menor según puntuación obtenida:

ORDEN	EMPRESA	Oferta sin IVA	PUNTOS TOTAL
1	COMPAÑÍA DE EFICIENCIA Y SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	875.152,51	95,00
2	GESTIONA DESARROLLOS DE SERVICIOS, S.L.U.	905.580,00	93,50
3	TEODORO DEL BARRIO, S.A.	926.951,69	92,75
4	EXITORUM, S.L.	953.877,60	92,00
5	IBUKU ESTATE, S.L.	941.682,46	92,00
6	LANTANIA, S.A.U.	940.837,25	92,00
7	INNOVAGROUP PROYECTOS, S.L.	965.952,00	91,25
8	EIFFAGE ENERGIA, S.L.U.	1.024.512,84	88,25
9	ASSISTACASA, S.L.	1.051.559,50	86,00
10	OHL SERVICIOS INGESAN, S.A.	1.050.472,80	86,00

### 3.2 Propuesta de adjudicación:

Por lo expuesto anteriormente, se propone la adjudicación del procedimiento 01PA/2023 “contratación del servicio de atención de incidencias, obras de reparación y reformas necesarias para la conservación de los edificios de viviendas de alquiler propiedad de Emsule, del edificio de la sede social, las requeridas por el Ayuntamiento de Leganés o las necesarias en edificios promovidos o gestionados por Emsule.”, por procedimiento abierto con pluralidad de criterios a COMPAÑÍA DE EFICIENCIA Y SERVICIOS INTEGRALES, S.L. en la cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMO (875.152,51 €), con un IVA soportado del 21 % que asciende a CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON TRES CENTIMOS (183.782,03 €), ascendiendo el total a la cantidad de UN MILLÓN CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS. (1.058.934,54 €), lo que supone un baja sobre el precio de licitación del 27,52 %.

Leganés, a 30 de mayo de 2024

Sonia Martín Hernández  
Jefa Departamento económico-financiero de EMSULE, SAU