



INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES PARA LA ADJUDICACIÓN, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, DEL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO “MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS COLEGIOS PÚBLICOS Y OTROS CENTROS EDUCATIVOS ADSCRITOS AL DISTRITO DE FUENCARRAL – EL PARDO”.

Se redacta el presente informe de valoración de los “criterios valorables en cifras o porcentajes” fijados en el apartado 19 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas del presente contrato.

CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES

TOTAL: hasta 65 PUNTOS

Número

Descripción del criterio

2.- OFERTA ECONÓMICA:Hasta 35,00 puntos

Se valorará la baja económica ofrecida sobre el presupuesto del contrato, IVA excluido, otorgándose la máxima puntuación, treinta y cinco (35,00) puntos, al licitador que efectúe la oferta más baja admitida, con cero (0,00) puntos al que no realice baja alguna y atribuyéndose el resto de puntuaciones conforme a la siguiente fórmula:

$$Vi = V_{\max} - V_{\max} \cdot \left[\frac{(B_{\max} - Bi)^2}{\left(B_{\max} - \frac{1}{2} \cdot B_{\min} \right)^2} \right]$$

Siendo:

Vi: Puntuación de la oferta que se valora

Vmax: Valor máximo de la oferta económica (35,00 puntos)

Bmax: Baja máxima en %

Bmin: Baja mínima en %

Bi: Baja de la oferta en %

La comparación de las ofertas para la determinación de la correspondiente baja siempre se efectuará, IVA excluido.

Las empresas deberán indicar en su oferta, como partida independiente, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

En la aplicación de esta fórmula matemática el redondeo de decimales en las puntuaciones obtenidas se realizará sólo hasta las centésimas (es decir, dos decimales).



La aplicación de la fórmula garantiza que a un precio menor (baja mayor) corresponde una puntuación mayor, y a un precio mayor (baja menor), una puntuación menor, así como a una baja igual al 0% corresponde una valoración de 0 puntos.

El factor de la progresividad de esta fórmula, en el caso de que se produzcan ofertas económicas muy próximas entre sí, establecerá que la diferencia en la puntuación sea más equilibrada que la que se produciría utilizando una fórmula proporcional. Además, en un intervalo de bajas que se corresponde con un escenario real de licitación (valores del 4% al 11%), la fórmula utilizada va atribuyendo una puntuación que premia o incentiva la oferta de precios más competitivos, de modo que a medida que las bajas se incrementan la puntuación crece más que proporcionalmente resultando conforme con el principio de economía que debe regir la gestión de los fondos públicos.

En cualquier caso, la fórmula de valoración del criterio precio que se propone se ajusta a lo dispuesto en el artículo 150 de la LCSP y con lo manifestado en esta materia por los distintos órganos consultivos de Contratación tanto del Estado como de Comunidades Autónomas en el sentido de que la mejor oferta es la que incorpora el precio más bajo. Así pues, la fórmula mantiene un carácter proporcional no desproporcionado, no favoreciendo a licitadores concretos ni distorsionando la competencia.

3.- INVERSION PARA MEJORAS EN LOS SERVICIOS:.....Hasta 15,00 puntos.

Se otorgará 1 punto por cada 10.000 € de inversión que la empresa licitadora se compromete a asignar en concepto mejoras materiales o trabajos especiales no contemplados en los presentes Pliegos y relacionadas con el objeto del contrato. Dichas mejoras materiales o trabajos especiales, susceptibles de valoración, serán trabajos de demolición, movimiento de tierras, estructura, albañilería, carpintería, pintura, revestimientos, climatización, calefacción, saneamiento, fontanería, electricidad, iluminación, telecomunicaciones, gas, alarmas, ascensores, medios auxiliares y seguridad, que excedan de los mínimos exigidos en dicho Pliego, obteniendo la máxima puntuación, quince (15) puntos, el licitador que se comprometa a destinar a tal fin 150.000 euros. La cantidad que se ofrezca ha de entenderse por la duración máxima del contrato (dos años), no incluyéndose en ésta ni los gastos generales, ni el beneficio industrial, ni el IVA.

Todos aquellos trabajos que se realicen en concepto de inversión en mejoras en los servicios deberán ser ejecutados por el licitador, tanto en el periodo inicial del contrato como en el periodo de prórroga si ésta se acordase, reduciéndose proporcionalmente en caso de prórrogas inferiores al plazo inicial.

La oferta de mejoras debe guardar relación con las prestaciones del contrato y su valoración se justificará por el Cuadro de Precios aprobados por el Ayuntamiento de Madrid para el 2016 o, en su defecto, por el cuadro de precios de la construcción Centro 2018 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Guadalajara, y, en tercer lugar, por la Base de precios de la construcción de la Comunidad de Madrid 2007/2012. En caso de que no existiesen partidas similares a los trabajos a realizar en estas bases de precios, se confeccionarán las mismas usando rendimientos de las bases de precios, P.V.P de tarifas de precios actualizadas de materiales y precio de mano de obra según convenios laborales en vigor. Cualquier inversión que se realice será a iniciativa del Distrito, debiéndose siempre realizar, antes de la misma, por parte de los técnicos municipales, el correspondiente presupuesto que justifique dicha inversión.

4.- MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y USO EFICIENTE DEL AGUA:Hasta 15,00 puntos.

Medidas a valorar:

- a) Instalación de detectores de presencia.
- b) Instalación de contadores divisionarios.
- c) Instalación de grifos eficientes.
- d) Sustitución de carpintería y vidrios.
- e) Instalación de luminarias eficientes.
- f) Instalación de válvulas termostáticas.
- g) Instalación de placas fotovoltaicas o solares térmicas.
- h) Sustitución o mejora de instalaciones de climatización existentes.

Se valorará el volumen global de inversión que se pretenda llevar a cabo con motivo de la puesta en práctica de cualquiera de las medidas descritas.

La oferta que presente el mayor volumen de inversión, hasta un máximo de 30.000 euros, se valorará con quince (15,00) puntos. Las restantes ofertas se valorarán otorgando un (1,00) punto por cada 2.000 euros de inversión.

La cantidad que se ofrezca ha de entenderse por la duración máxima del contrato (dos años), no incluyéndose en ésta ni los gastos generales, ni el beneficio industrial, ni el IVA.

Todos aquellos trabajos que se oferten deberán ser ejecutados por el licitador, tanto en el periodo inicial del contrato como en el periodo de prórroga si ésta se acordase. Las inversiones realizadas para dar cumplimiento a la oferta que se realice en este apartado pasarán a formar parte de los equipamientos de los edificios objeto del contrato y por tanto deberán ser mantenidas junto con el resto de equipamientos sin incremento del valor del contrato.

Durante la ejecución del contrato, las inversiones de mejoras que se vayan implantando se justificarán por el Cuadro de Precios aprobados por el Ayuntamiento de Madrid para el 2016 o, en su defecto, por el cuadro de precios de la construcción Centro 2018 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Guadalajara, y, en tercer lugar, por la Base de precios de la construcción de la Comunidad de Madrid 2007/2012. Cualquier inversión que se realice será a iniciativa del Distrito, debiéndose siempre realizar antes de la misma, por parte de los técnicos municipales el correspondiente presupuesto que justifique dicha inversión.

En caso de que no existiesen partidas similares a los trabajos a realizar en estas bases de precios, se confeccionaran las mismas usando rendimientos de las bases de precios, P.V.P de tarifas de precios actualizadas de materiales y precio de mano de obra según convenios laborales en vigor.

Cualquier inversión que se realice será a iniciativa del Distrito, debiéndose siempre realizar antes de la misma, por parte de los técnicos municipales el correspondiente presupuesto que justifique dicha inversión.



LICITADORES PRESENTADOS Y ADMITIDOS A LA LICITACION

1.	ACSA, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.	C.I.F.; N° A08112716
2.	CLECE, S.A.	C.I.F.: N° A80364243
3.	COYMAL, S.L.	C.I.F.: N° B80553373
4.	ELECNOR, S.A.	C.I.F.: N° A48027056
5.	FERROVIAL SERVICIOS, S.A.U.	C.I.F.: N° A80241789
6.	GREMOBA, S.L.	C.I.F.: N° B79863148
7.	OHL SERVICIOS-INGESAN, S.A.	C.I.F.: N° A27178789
8.	ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.	C.I.F.: N° A19001205
9.	SACYR FACILITIES, S.A.	C.I.F.: N° A83709873
10.	TEODORO DEL BARRIO, S.A.	C.I.F.: N° A28416089
11.	VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	C.I.F.: N° A28017986

RESUMEN VALORACIONES CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE COLEGIOS PUBLICOS Y OTROS CENTROS EDUCATIVOS DE FUENCARRAL-EL PARDO 300/2020/00448

LICITADOR	OFERTA ANORMALMENTE BAJA	PUNTUACION OFERTA ECONOMICA (Vi)				MEJORAS EN LOS SERVICIOS		MEDIDAS AHORRO ENERGETICO		TOTAL
		OFERTA (Bi)	BAJA MIN. (B min)	BAJA MAX (B max)	35,00	EUROS MEDIDAS (MAX 150,000)	15,00	EUROS MEDIDAS (MAX 30,000)	15,00	
					PUNTOS		PUNTOS		PUNTOS	
ACSA, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.	NO	38,74%	15,28%	50,10%	32,50	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	62,50
CLECE, S.A.	SI	50,10%	15,28%	50,10%	35,00	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	65,00
COYMAL S.L.	NO	25,93%	15,28%	50,10%	23,66	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	53,66
ELECNOR S.A.	SI	48,34%	15,28%	50,10%	34,94	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	64,94
FERROVIAL SERVICIOS, S.A.U.	NO	37,17%	15,28%	50,10%	31,75	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	61,75
GREMOBA, S.L.	NO	15,28%	15,28%	50,10%	11,46	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	41,46
OHL SERVICIOS-INGESAN, S.A.	SI	45,69%	15,28%	50,10%	34,62	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	64,62
ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.	NO	21,80%	15,28%	50,10%	19,45	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	49,45
SACYR FACILITIES, S.A.	SI	44,73%	15,28%	50,10%	34,44	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	64,44
TEODORO DEL BARRIO, S.A.	NO	20,02%	15,28%	50,10%	17,44	90.000,00	9,00	30.000,00	15,00	41,44
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	NO	20,66%	15,28%	50,10%	18,18	150.000,00	15,00	30.000,00	15,00	48,18
MEDIA DE LAS BAJAS OFERTADAS		33,50%								

**RESUMEN DE VALORACIONES TOTALES:
CRITERIOS NO VALORABLES Y CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O
PORCENTAJES**

SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE COLEGIOS PUBLICOS Y OTROS CENTROS EDUCATIVOS DE FUENCARRAL-EL PARDO 300/2020/00448			
LICITADOR	CRITERIOS NO VALORABLES	CRITERIOS VALORABLES	TOTAL
ACSA, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.	30,50	62,50	93,00
CLECE, S.A.	19,50	65,00	84,50
COYMAL S.L.	16,50	53,66	70,16
ELECNOR S.A.	18,75	64,94	83,69
FERROVIAL SERVICIOS, S.A.U.	17,00	61,75	78,75
GREMOBA, S.L.	16,50	41,46	57,96
OHL SERVICIOS-INGESAN, S.A.	27,50	64,62	92,12
ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.	9,50	49,45	58,95
SACYR FACILITIES, S.A.	30,50	64,44	94,94
TEODORO DEL BARRIO, S.A.	8,25	41,44	49,69
VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	16,50	48,18	64,68

Se han realizado las valoraciones, según la Cláusula 19. Criterios de adjudicación, del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que hace referencia a que los criterios que han de servir de base para la adjudicación son los señalados en el apartado 10 del Anexo I del mencionado pliego, con la ponderación atribuida a cada uno de ellos. Con los resultados obtenidos de la valoración de la totalidad de los criterios valorables y no valorables en cifras y porcentajes, la empresa licitadora que ha presentado la mejor oferta es: **SACYR FACILITIES S.A. C.I.F. N° A83709873**, con 94,94 Puntos totales, una baja en la oferta económica del 44,73 %, oferta de mejora en los servicios de 150.000 euros y oferta de Medidas de ahorro energético y uso eficiente del agua de 30.000 euros.

A la vista de todo lo anterior, se traslada la siguiente propuesta de clasificación:

SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE COLEGIOS PUBLICOS Y OTROS CENTROS EDUCATIVOS DE FUENCARRAL-EL PARDO 300/2020/00448					
Nº	LICITADOR	CRITERIOS NO VALORABLE	CRITERIOS VALORABLE	TOTAL	BAJA ANORMAL
1	SACYR FACILITIES, S.A.	30,50	64,44	94,94	SI
2	ACSA, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.	30,50	62,50	93,00	SI
3	OHL SERVICIOS-INGESAN, S.A.	27,50	64,62	92,12	SI
4	CLECE, S.A.	19,50	65,00	84,50	SI
5	ELECNOR S.A.	18,75	64,94	83,69	SI
6	FERROVIAL SERVICIOS, S.A.U.	17,00	61,75	78,75	NO
7	COYMAL S.L.	16,50	53,66	70,16	NO
8	VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.	16,50	48,18	64,68	NO
9	ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.	9,50	49,45	58,95	NO
10	GREMOBA, S.L.	16,50	41,46	57,96	NO
11	TEODORO DEL BARRIO, S.A.	8,25	41,44	49,69	NO

OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

No obstante, en el análisis de las ofertas presentadas y según el apartado 20 del Anexo I del PCAP donde se indican los criterios a tener en cuenta para la detección de ofertas anormalmente bajas, se han detectado varias ofertas de las empresas licitadoras que incurren dentro de estos parámetros.

El primero al que hace referencia el PCAP “.....un primer parámetro relacionado con el precio por el cual se valorará la situación de anomalía en términos de competencia entre las ofertas económicas presentada para lo que se ha establecido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP, que se considerará como oferta con valores anormales o desproporcionados aquélla cuyo porcentaje exceda, al menos, en diez (10) unidades a la media aritmética de los porcentajes de baja de todas las proposiciones admitidas.....”. Dado que la media de las bajas ofertadas es de **33,50%**, los licitadores que incurren en posible oferta anormalmente baja son:

2	CLECE, S.A.	50,10%
4	ELECNOR S.A.	48,34%
7	OHL SERVICIOS-INGESAN, S.A.	45,69%
9	SACYR FACILITIES, S.A. SI	44,73%

El segundo parámetro al que hace referencia el PCAP "...*Conjunto de criterios: Complementario del anterior y dado que se utilizan una pluralidad de criterios se ha establecido un parámetro que permita identificar una baja anormal considerando la puntuación obtenida, individualmente por cada licitador pero teniendo en cuenta el conjunto de criterios, de forma que se identifiquen ofertas con altas prestaciones y un precio muy bajo, así se tomarán en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de valores anormales o desproporcionados cuando conjuntamente se hayan obtenido más del 80% de los puntos en los siguientes apartados.*

- *Criterio sujeto a evaluación previa: Más de 28 puntos.*
- *Criterio oferta económica: Más de 28 puntos.*
- *Resto de criterios sujetos a evaluación posterior: 24 puntos...."*

En este caso, los licitadores que incurre en posible oferta anormalmente baja son:

1	ACSA, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U.	30,50 puntos / 32,50 puntos / 30 puntos
9	SACYR FACILITIES, S.A.	30,50 puntos / 34,44 puntos / 30 puntos

Por tanto, y según lo anteriormente expuesto, y en virtud de lo que establece el art. 149 de la LCSP se eleva a la mesa de contratación para que estime en qué términos deben considerarse los parámetros anteriormente relacionados, entendiendo que para ser consideradas dichas ofertas, deberá justificarse que la propuesta presentada puede ser cumplida a satisfacción de la Administración sin menoscabo en la calidad de los servicios.

En caso de que se estime necesaria dicha justificación, desde nuestro servicio, proponemos los siguientes puntos a analizar:

- Costes de mano de obra del personal a adscribir en el contrato, tanto de forma total como parcial.
- Costes de empresas subcontratadas, propuestas en la oferta y necesarias para el correcto cumplimiento del contrato.
- Estimación de gastos de materiales, herramientas, repuestos, alquileres etc., necesarios para el cumplimiento del contrato.
- Valoración de los gastos por implantación de medidas técnicas y de gestión ofertadas.
- Porcentajes de gastos generales y beneficio industrial resultantes.
- Análisis de la implantación de posibles medidas de ahorro que afecten al precio del contrato.

Jefe del Servicio de Medio Ambiente
y Escena Urbana
Fdo: Mariano Bartolome Herrero

Adjunto del Servicio de Medio Ambiente
y Escena Urbana
Fdo. Gonzalo Gascueña Romero