

INFORME RELATIVO A LA JUSTIFICACIÓN DE OFERTA ANORMAL O DESPROPORCIONADA EN LA CONTRATACIÓN DEL EXPEDIENTE DE REFERENCIA.

EXPEDIENTE: CONTR 2023/ 1152923

PROCEDIMIENTO: Abierto. Ordinario

TIPO DE CONTRATO: Servicios.

Título: SERVICIO DE PERITACIONES JUDICIALES EN LOS PROCEDIMIENTOS INSTRUIDOS POR LOS ÓRGANOS JUDICIALES DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA

Empresa: EUROVALORACIONES S.A.

Lotes: 1 y 2

Se elabora informe, en atención al requerimiento de la Mesa de contratación para dar cumplimiento al apartado 10.5 del Pliego de Cláusulas Administrativas en el cuál se recoge que en el caso de existir ofertas anormalmente bajas se debe dar audiencia por medios electrónicos a la persona licitadora para que justifique la viabilidad de su oferta de acuerdo con lo establecido en el artículo 149 de la LCSP y solicitar asesoramiento técnico al servicio correspondiente.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de junio de 2024 se reúne la mesa de contratación para realizar la apertura del sobre electrónico n.º 1 del expediente referenciado.

SEGUNDO.- Con fecha 04 de julio de 2024 se reúne la mesa de contratación para el examen de la documentación a subsanar del sobre n.º 1 y realizar la apertura del sobre electrónico n.º 3: “Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas”. De dicha sesión, resulta que procede requerir a la empresas informe justificativo de valores anormales, según la oferta y mejoras presentadas, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público y en el punto 8 del Anexo I del PCAP, por cuanto que se considera oferta anormalmente baja de acuerdo con 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: “*Cuando concurren dos o más licitadores, se consideraran incursas en valores anormales o desproporcionados todas aquellas ofertas económicas que sean inferiores en más de 15 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas (según el numero de licitadores) y obtenga una puntuación superior a 25 puntos en la baremación del resto de criterios valorados mediante fórmulas.*

No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 15 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales al presupuesto base de licitación”.

De los cálculos de la mesa se extrae que las siguientes empresas están en baja:

EMPRESAS CON OFERTAS ANORMALES	LOTE 1	LOTE 2
B13944111 - CONESTEU SOCIEDAD LIMITADA	OFERTA ANORMALMENTE BAJA	OFERTA ANORMALMENTE BAJA
G91451500 - ASOCIACION PERITOS TASADORES JUDICIALES DE ANDALUCIA	OFERTA ANORMALMENTE BAJA	OFERTA ANORMALMENTE BAJA
B11322468 - M B AGENCIA TECNICA DE PERITACIONES SL	OFERTA ANORMALMENTE BAJA	OFERTA ANORMALMENTE BAJA
A03525508 - EUROVALORACIONES SA	OFERTA ANORMALMENTE BAJA	OFERTA ANORMALMENTE BAJA
B96735576 - TAXO VALORACION SL	OFERTA ANORMALMENTE BAJA	NO

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EUGENIO HINOJOSA CABRERA	05/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNU9HE4JBH832X4E67DZUUYJV	PÁG. 1/5	

TERCERO.- Se procede a valorar a la empresa EUROVALORACIONES S.A., para el LOTE 1 y LOTE 2.

CUARTO.- La documentación justificativa requerida es presentada en tiempo y forma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público establece la regulación jurídica básica de las ofertas anormalmente bajas. En los casos en que el órgano de contratación presuma que una oferta resulta inviable por haber sido formulada en términos que la hacen anormalmente baja, solo podrá excluirla del procedimiento de licitación previa tramitación del procedimiento que establece este artículo. La Mesa de Contratación, identifica la empresa incurso en presunción de anormalidad de conformidad con el PCAP, se notifica en tiempo y forma a la empresa, y la misma remite Informe Justificativo de valores anormales en plazo.

SEGUNDO.- Sigue estableciendo el artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público que se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador 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 deberá evaluar toda la información y documentación proporcionada por el licitador en plazo y elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. En ningún caso se acordará la aceptación de una oferta sin que la propuesta de la mesa de contratación en este sentido esté debidamente motivada. Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes mencionados en el apartado cuatro, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 150.

TERCERO.- Sigue estableciendo el artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público que en general se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica o jurídica. Cuando una empresa que hubiese estado incurso en presunción de anormalidad hubiera resultado adjudicataria del contrato, el órgano de contratación establecerá mecanismos adecuados para realizar un seguimiento pormenorizado de la ejecución del mismo, con el objetivo de garantizar la correcta ejecución del contrato sin que se produzca una merma en la calidad de los servicios, las obras o los suministros contratados.

CUARTO.- Establece el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en el apartado 10.5. del pliego tipo que en el Anexo I – apartado 8 se deberán incluir los parámetros objetivos que permitan identificar los casos en los que una oferta se considere anormalmente baja. En tal caso, se deberá dar audiencia por medios electrónicos a la persona licitadora para que justifique la viabilidad de su oferta de acuerdo con lo establecido en el artículo 149 de la LCSP, y solicitar el asesoramiento técnico del servicio correspondiente. La mesa de contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por la persona licitadora a través del SiREC-Portal de licitación electrónica en plazo y elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por la persona licitadora y los informes técnicos, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EUGENIO HINOJOSA CABRERA	05/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNU9HE4JBH832X4E67DZUUYJV	PÁG. 2/5	

anormalidad de la oferta, y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación prevista.

QUINTO.- De la doctrina del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales (en adelante TACRC) sobre la acreditación de la justificación de las ofertas incursas en baja anormal o desproporcionada interesa destacar la doctrina que habiendo sido tomada en cuenta para la emisión del presente informe, se ha interpretado de conformidad con la normativa contractual vigente (véase en este sentido la Resolución n.º 1453/2019 de 11 diciembre del TACRC). La Resolución 30/2017, de 20 de enero, en la que el Tribunal sostiene que “la apreciación de que la oferta tiene valores anormales o desproporcionados no es un fin en sí misma, sino un indicio para establecer que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de ello, y que, por tanto, no debe hacerse la adjudicación a quien la hubiere presentado. De acuerdo con ello, la apreciación de si es posible el cumplimiento de la proposición o no, debe ser consecuencia de una valoración de los diferentes elementos que concurren en la oferta y de las características de la propia empresa licitadora, no siendo posible su aplicación automática”.

Por su parte, la Resolución 149/2016 de 19 de febrero del TACRC, señala que “no resulta necesario que por parte del licitador se proceda al desglose de la oferta económica, ni a una acreditación exhaustiva de los distintos componentes de la misma, sino que basta con que ofrezca al órgano de contratación argumentos que permitan explicar la viabilidad y seriedad de la oferta”.

En lo que respecta al estudio de la estructura de costes presentada por el licitador, se ha tenido en consideración, igualmente, la doctrina del TACRC, al señalarse en sucesivas ocasiones la posible reducción del beneficio e incluso la inexistencia del mismo por razones de estrategia comercial, pudiéndose citar al efecto, entre otras, la Resolución del TACRC número 379/2014, de 9 de mayo, al disponer que: "(...) En este sentido, no vulnera las normas sobre temeridad el que se adjudique el contrato a una empresa que va a ejecutarlo disminuyendo sus beneficios por debajo de lo que sería esperable o incluso a pérdidas o porque pueden existir muchas y muy diferentes motivaciones para ejecutar el contrato en esas condiciones. Las normas sobre temeridad no imponen de manera absoluta la necesidad de valorar la congruencia económica de la oferta en sí misma, sino si es viable que la empresa licitadora la ejecute. En este punto, cobran especial importancia las condiciones de la propia empresa licitadora".

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EUGENIO HINOJOSA CABRERA	05/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNU9HE4JBH832X4E67DZUUYJV	PÁG. 3/5	



Junta de Andalucía

Vistos los anteriores Supuestos de Hecho, los citados Fundamentos de Derecho y la Declaración sobre Informe Justificativo de valores anormales presentado por EUROVALORACIONES, S.A., se observa lo siguiente:

PRIMERO.- Experiencia y Capacidad

La empresa EUROVALORACIONES S.A. presenta su trayectoria histórica, fundada en 1990, con especialización en valoración y tasación, con implantación en el mercado español y con múltiples normas ISO, que avalan su sistemas de calidad, gestión ambiental o seguridad en la información, así como su homologación por la CNMV y miembro de la Asociación Hipotecaria Española.

En referencia a su estructura operativa, si bien se encuentra centralizada, posee una amplia red de tasadores y peritos vinculados y organizados por criterios geográficos y áreas de conocimiento a nivel nacional.

Esta estructura robusta, ya en funcionamiento, le permite asumir este contrato, con ahorro en costes, dado a que su actual estructura podría soportarlo.

La empresa, tras indicar sus antecedentes históricos y su estructura, muestra varias estadísticas económicas de la empresa, con objeto de poder valorar la evolución y solvencia de la misma.

- En el ámbito relativo a la facturación, en los tres años precedentes y para licitaciones públicas, se observa que supera ampliamente el millón de euros anual para dicho cometido.
- Con respecto a la rentabilidad de sus operaciones, la empresa muestra una rentabilidad de las operaciones comerciales para su último año fiscal del 12,3%.
Para poder comparar dicha situación frente a su sector, realizar una comparativa donde presenta sus datos frente a la media, según cuentas anuales, y se observa diferencias positivas de entre 1,4 y 8,1 puntos porcentuales de EBITDA frente a la media del sector para el periodo 2018-2022.

SEGUNDO.- Cumplimiento normativo.

EUROVALORACIONES S.A. recoge información de la legislación vigente a la que se ampara, que incluye su convenio de referencia, así como las normas UNE e ISO a las que se acoge y está certificada. De igual forma, por su estructura empresarial, manifiesta la existencia de su plan de igualdad registrado y que cumple con el régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación, así como la ley de prevención de riesgos laborales.

TERCERO.- Justificación de la Propuesta Económica

La empresa ha ajustado su oferta, en línea con otras ya presentadas para este tipo de servicios. Presentado un desglose de las mismas, se observa una estimación de costes generales del 8,8%, así como una rentabilidad operativa para este contrato del 11,23%.

En adición, EUROVALORACIONES S.A. compara los precios de adjudicación del contrato anterior de este servicio con los de su oferta en esta licitación, indicando que sus precios están un 21% por encima de los mismos. Se reitera en que están en línea con los de mercado, a tenor de otros contratos adjudicados en otras zonas geográficas, que tienen importes adjudicados inferiores a los

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	EUGENIO HINOJOSA CABRERA	05/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNU9HE4JBH832X4E67DZUUYJV	PÁG. 4/5



presentados actualmente por EUROVALORACIONES.

En conclusión, en cuanto al procedimiento llevado a cabo en caso de oferta con presunción de anormalidad, se han cumplido los trámites procedimentales establecidos en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Y, en cuanto al fondo, una vez analizados los datos aportados por la empresa, queda suficientemente acreditada la viabilidad de la oferta presentada por el empresa EUROVALORACIONES S.A. para los LOTES 1 y 2.

Lo que se informa a los efectos oportunos, para su consideración si procede por la Mesa de Contratación.

Eugenio Hinojosa Cabrera
C. S. Administradores Financieros Junta de Andalucía
Licenciado en Economía

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	EUGENIO HINOJOSA CABRERA	05/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmBNU9HE4JBH832X4E67DZUUYJV	PÁG. 5/5	