25ST143

INFORME TÉCNICO DE CLASIFICACIÓN DE OFERTAS DEL PROCEDIMIENTO DE LA LICITACIÓN DE SERVICIO DE ADECUACIONES EXTRAORDINARIAS DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS GESTIONADO POR LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA.

Código Expte. Contratación: 2025_158216

I. ANTECEDENTES

Con fecha 4 de marzo de 2025 se publica en el Perfil del Contratante de la Junta de Andalucía el anuncio para la licitación del servicio de referencia con un presupuesto de licitación de 142.950,46 euros IVA excluido, y un plazo de ejecución de 5 meses.

El 20 de mayo de 2025, se realiza apertura del sobre electrónico único de las empresas licitadoras, resultando admitidas todas las empresas presentadas, un total de 3.

LICITADORES	
1	AVANZASI SOCIEDAD LIMITADA
2	SERVEO SERVICIOS, S.A.U.
3	ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS S.A.U.

II. INFORME TÉCNICO

El objeto del presente informe es realizar la baremación de las ofertas presentadas a la licitación con criterios de adjudicación exclusivamente cuantificables mediante la aplicación de fórmulas, y establecer a la vista de las puntuaciones obtenidas el orden de prelación de las ofertas más ventajosas, para la contratación del servicio de adecuaciones extraordinarias de viviendas pertenecientes al PPV Provincia de Córdoba, conforme al Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Atendiendo a lo establecido en el ANEXO I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares:

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

- Proposición económica: (de 0 a 80 puntos)

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II). Es decir, a los precios propuestos por AVRA habrá que deducirle el porcentaje de baja ofertado por capítulo y añadir el IVA correspondiente.

Esta baja afectará únicamente a los precios, manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación.

Gracias al estudio del histórico de los servicios de reparaciones ejecutados por AVRA, se ve la necesidad de ponderar las bajas ofertadas por capítulos por los licitadores para así llegar a un porcentaje de baja global ponderada que será la resultante de la media aritmética de las bajas ponderadas por capítulos y que será el que determine la mejor oferta según la siguiente ponderación.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	DAVID JESUS RECIO LEBRON	25/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmNQGVNNT9KBGPEV3PQJPHC3CD9	PÁG. 1/4

COD.	CAPÍTULO DE OBRA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	BAJA PONDERADA
CAP. ALB	ALBAÑILERIA	1,18	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,18 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. FON	FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS	1,1	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,1 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. SAN	SANEAMIENTO	1,1	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,1 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. ELE	ELECTRICIDAD	1,06	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,06 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. PIN	PINTURA	1,04	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,04 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. VID	VIDRIOS	1,03	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,03 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. CAR	CARPINTERÍA, CERRAJERÍA Y PERSIANAS	1,03	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,03 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. CUB	CUBIERTAS	1,1	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,1 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. AUX	MEDIOS AUXILIARES	1,03	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,03 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. SEG	SEGURIDAD CONTRA INTRUSISMO	1,08	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,08 x Baja Ofertada por Capítulo
CAP. ADE	ADECUACION DE VIVIENDAS PARA NUEVA ADJUDICACION	1,25	BAJA OFERTADA POR CAPÍTULO	1,25 x Baja Ofertada por Capítulo
				MEDIA DE LAS BAJAS POR CAPÍTULOS= BAJA GLOBAL PONDERADA (*)

Una vez obtenidas las diferentes bajas ponderadas por capítulos, se calculará la media aritmética de las mismas y de esta manera se obtendrá la denominada BAJA GLOBAL PONDERADA. Esta baja global ponderada servirá para el cálculo de los puntos y detectar las ofertas con carácter desproporcionado o anormal de la proposición económica.

Se puntuará con la máxima puntuación aquella oferta económica con mayor porcentaje de baja global ponderada (excepto cuando se haya estimado el carácter desproporcionado o anormal de la proposición económica, según se indica en el Anexo XI del presente Pliego) y obtendrá cero puntos aquellas oferta que no haya realizado ninguna baja sobre ningún capítulo de obra (por lo tanto su baja global ponderada sería cero).

Para la cuantificación de la puntuación de las restantes ofertas se procederá a aplicar la siguiente fórmula matemática que corresponde con una regla de tres inversa:

La fórmula a utilizar es por tanto:

$$P = 80\,x\,1 - \left[\frac{Bmax - Bo}{Bmax}\right]$$

Siendo.

P= Son los puntos obtenidos

Bmax= Baja global ponderada de la oferta más ventajosa para AVRA. Esto es, la de mayor porcentaje de baja.

Bo=Baja global ponderada de cada uno de los licitadores

- Ampliación del plazo de garantía: 20 puntos.

Se valorará el aumento de plazo de garantía de los servicios respecto al mínimo establecido. Este plazo según la cláusula 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas que es 12 meses a contar desde la firma del Documento de Conformidad final de obra (Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas).

Según el número de meses adicionales que el licitador oferte, y con un límite máximo de ampliación de hasta 24 meses adicionales, se repartirá la puntuación proporcionalmente: A estos efectos se asignará 0 puntos a aquella propuesta que no ofrezca mejora respecto al plazo de garantía mínimo, y 20 puntos a aquella que ofrezca el máximo número de meses hasta el precitado límite, según la siguiente fórmula:

Es copia auténtica de documento electrónico

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	DAVID JESUS RECIO LEBRON	25/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmNQGVNNT9KBGPEV3PQJPHC3CD9	PÁG. 2/4

$$P = \frac{Mo}{Mmax} x\,20$$

siendo,

P= Son los puntos obtenidos

Mo= Mejor oferta

Mmax= Mejora máxima ofertada

Parámetros objetivos para considerar una oferta anormalmente baja:

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o anormales las ofertas económicas en que concurran cualquiera de los requisitos que se citan:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, la baja global ofertada (esto es, la resultante de la media aritmética de las bajas parciales a los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II)) sea más de 25 unidades porcentuales.

2. Cuando concurran dos licitadores, la baja global ofertada (esto es, la resultante de la media aritmética de las bajas parciales a los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II)) que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta. En cualquier caso se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales sobre los precios base del listado de precios.

3. Cuando concurran tres o más licitadores, las bajas globales ofertadas (esto es, las resultantes de las medias aritméticas de las bajas parciales a los capítulos que componen la relación de tarifas de servicios de reparaciones adjunto al Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo II)) que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas (excluyendo del calculo de la media aquellas bajas en mas de 25 unidades porcentuales). En cualquier caso se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales sobre los precios base del listado de precios.

Por tal circunstancia, y en base al ANEXO I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se analizan las bajas determinadas por cada una de las siguientes empresas, resultando lo siguiente:

LICITADORES:		AVANZASI SOCIEDAD LIMITADA		SERVEO SERVICIOS S.A.U.		ELECNOR SERV. Y PROY. S.A.U.	
CAPÍTULO	COEF Ponderado	% BAJA Oferta	% Baja Ponde	% BAJA Oferta	% Baja Ponde	% BAJA Oferta	% BAJA Ponde
CAP. ALB	1,18	13,97	16,48	10,00	**11,80**	11,00	12,98
CAP. FON	1,10	15,61	17,17	10,00	**11,00**	12,46	13,70
CAP. SAN	1,10	15,61	17,17	10,00	**11,00**	11,50	12,65
CAP. ELE	1,06	15,61	16,55	10,00	**10,60**	15,00	15,90
CAP. PIN	1,04	16,44	17,10	10,00	**10,40**	15,00	15,60
CAP. VID	1,03	14,79	15,23	52,00	**53,56**	13,00	13,39
CAP. CAP	1,03	14,79	15,23	0,00	**0,00**	14,00	14,42
CAP. CUB	1,10	16,44	18,08	50,00	**55,00**	11,20	12,32
CAP. AUX	1,03	15,61	16,08	25,00	**25,75**	12,00	12,36
CAP. SEG	1,08	15,61	16,86	55,00	**59,40**	9,46	10,21
CAP. ADE	1,25	17,26	21,58	0,00	**0,00**	7,80	9,75
TOTALES		**15,61**	**17,05**	**21,09**	**22,59**	**15,47**	**16,79**
GARANTÍA		24		24		24	

Es copia auténtica de documento electrónico

En base a lo establecido en el Anexo I del PCAP para el supuesto de cuando concurran y tres licitadores se obtienen los siguientes valores:

MEDIA BAJA GLOBAL OFERTADA	17,39 %
MEDIA BAJA GLOBAL PONDERADA	18,81%
MEDIA BAJA GLOBAL OFERTADA + 10%	27,39 %
MEDIA BAJA GLOBAL PONDERADA MÁX < 25%	22,59%
PLAZO GARANTÍA MÁX.	24 Meses

De este modo el valor límite establecido, por debajo del cual se considera una oferta anormalmente baja, calculada conforme al Anexo I del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, es de 27,39 %.

A raíz de este valor, se comprueba que ninguna de las ofertas presentadas se considera anormalmente baja.

Por tal circunstancia, y en base al ANEXO I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, la valoración conforme a los criterios de adjudicación resulta de la siguiente forma:

LICITADORES	% BAJA		CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN			
	OFERTADA GLOBAL	PONDERADA GLOBAL	BAREMACIÓN ECONÓMICA	BAREMACIÓN GARANTÍA	**BAREMACIÓN TOTAL**	POSICIÓN
AVANZASI SOCIEDAD LIMITADA	15,61	17,05	60,37	20,00	**80,37**	2
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	21,09	22,59	80,00	20,00	**100,00**	1
ELECNOR SERVICIOS Y PROYECT S.A.U	15,47	16,79	59,45	20,00	**79,45**	3

En base a dicho resultado, se procede a valorar las ofertas conforme al PCAP, anexo I CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, aportándose orden de prelación de ofertas en base a su valoración final, quedando como sigue:

LICITADORES	% BAJA		CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN			
	OFERTADA GLOBAL	PONDERADA GLOBAL	BAREMACIÓN ECONÓMICA	BAREMACIÓN GARANTÍA	**BAREMACIÓN TOTAL**	POSICIÓN
SERVEO SERVICIOS S.A.U.	**21,09**	**22,59**	**80,00**	**20,00**	**100,00**	**1**
AVANZASI SOCIEDAD LIMITADA	15,61	17,05	60,37	20,00	80,37	2
ELECNOR SERVICIOS Y PROYECT S.A.U	15,47	16,79	59,45	20,00	79,45	3

Atendiendo a la valoración de las empresas relacionadas, la empresa con mayor puntuación es SERVEO SERVICIOS S.A.U., con 100,00 puntos.

En Córdoba, a la fecha de la firma electrónica

David Recio Lebrón
Jefe de Sección Técnica de AVRA en Córdoba

Es copia auténtica de documento electrónico

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	DAVID JESUS RECIO LEBRON	25/03/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmNQGVNNT9KBGPEV3PQJPHC3CD9	PÁG. 4/4