

ACTA N.º 2 DE LICITACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE 84 VIVIENDAS EN C/ PEDRO ROMERO Y C/ UBRIQUE EN LA BARRIADA DE LA PIÑERA DE ALGECIRAS, CÁDIZ. CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Actuación: 6288

Expediente : 2025/001569 CONTR 2025 659969

“ANÁLISIS DE LOS INFORMES DE TÉCNICOS Y PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE OFERTAS”

En Cádiz, a las 11:00 horas del día 22 de diciembre de 2025, en la Dirección Provincial de Cádiz, de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante, AVRA), reunidos telemáticamente los miembros de la Mesa de contratación que ha sido designada para la licitación, mediante procedimiento abierto simplificado con múltiples criterios de adjudicación, del contrato denominado OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE 84 VIVIENDAS EN C/ PEDRO ROMERO Y C/ UBRIQUE EN LA BARRIADA DE LA PIÑERA DE ALGECIRAS, CÁDIZ. CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.


Expediente de contratación aprobado por Resolución del Director Provincial de AVRA con fecha de 14 de noviembre de 2025 mediante procedimiento abierto simplificado, por un presupuesto máximo de licitación de 252.770,28 € (IVA del 21 % incluido) y con un valor estimado de 208.901,06 €.

Plazo de finalización de presentación de ofertas: Conforme al anuncio publicado el 17 de noviembre de 2025 en el Perfil del Contratante de la Junta de Andalucía se fijó el plazo de presentación de ofertas hasta las 14:00 horas del día 15 de diciembre de 2025, la presentación del sobre único electrónico se realizará exclusivamente a través de la plataforma SiREC de la Junta de Andalucía, no admitiéndose presentación física del mismo, de conformidad con lo prevenido en la Resolución de 22 de mayo de 2020, conjunta de la Dirección General de Transformación Digital y de la Dirección General de Patrimonio, por la que se concretan los procedimientos modelados en el Sistema de información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC).

Los miembros de la Mesa de Contratación que asisten a este acto, conforme a la Resolución del Director Provincial de AVRA de 14 de noviembre de 2025, son los siguientes:

- Presidente: Jesús Ramón Romero Martínez. Jefe de la Sección Técnica de AVRA en Cádiz.
- Secretario: Antonio Maestre Cernadas. Técnico de Gestión de AVRA en Cádiz. Licenciado en Derecho.
- Vocal 1: Juan Acuña Arenas. Técnico Superior Arquitecto de la Sección Técnica de AVRA en Cádiz.
- Vocal 2: Un representante de la Intervención General de la Junta de Andalucía en los términos previstos en el art. 129 del Decreto 92/2022, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General de la Junta de Andalucía. A tales efectos asiste Alicia Cabeza Muñoz. Técnico Medio Económico Financiero de la Sección de Gestión de AVRA en Cádiz.
- Vocal 3: Rafael Fernández Cubero Jefe de la Sección de Gestión de AVRA en Cádiz. Licenciado en Derecho. En funciones de asesoramiento jurídico.
- Vocal 4: Fernando Lozano Domínguez. Técnico Medio de la Sección Técnica de AVRA en Cádiz .

Puede verificar la integridad 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	RAFAEL FERNANDEZ CUBERO JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ FERNANDO FRANCISCO LOZANO DOMINGUEZ JUAN JOSE ACUÑA ARENAS CARMEN ALICIA CABEZA MUÑOZ ANTONIO MAESTRE CERNADAS	23/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEC7ED9F5REKPPWWKY972FAA76	PÁG. 1/4	



Se hace constar que el artículo 139 del Decreto 92/2022, de 31 de mayo (BOJA del lunes, 6 de junio de 2022), por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General de la Junta de Andalucía, atribuye a la Intervención General de la Junta de Andalucía, la asistencia a Mesas de Contratación dentro de las funciones que el Título V del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

La Mesa contactó, conforme a las instrucciones internas existentes al respecto, con el Jefe de Sección de Control Interno y Auditoría a los fines de informar al Interventor de la celebración de las Mesa. A tal efecto se ha recibido correo electrónico indicando que *“Siguiendo instrucciones de la Intervención General, a las sesiones de la mesa de contratación de esta licitación debe asistir en representación de la Intervención General la Técnica Económico-Financiero de la Dirección Provincial de Cádiz o persona que la venga sustituyendo en estos casos”*.

Por lo que la asistencia de la Vocal Alicia Cabeza Muñoz, Técnico Medio Económico Financiero de la Sección Técnica de AVRA en Cádiz, en funciones de control económico presupuestario, es válida.

Existiendo quorum suficiente se inicia la sesión.

Los miembros de la Mesa de Contratación declaran que no se encuentran incursos en ninguna situación que pueda calificarse de conflicto de interés, en los términos previstos en el apartado cuatro de la disposición adicional centésima décima segunda, de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2023, que pueda afectar al procedimiento de licitación, ni en los términos previstos en el artículo 61.3 del Reglamento Financiero de la UE y que no concurre en su persona ninguna causa de abstención del artículo 23.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, habiendo suscrito la correspondiente Declaración de Ausencia de Interés.

La reunión tiene por objeto, en su caso, el estudio de las proposiciones que no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, requiriendo su justificación y para el caso de no existir proposiciones en tal situación, evaluar y clasificar las ofertas.

A tales efectos la Mesa, en su sesión del 16 de diciembre de 2025, acordó por unanimidad:

“Primero.- Admitir a la apertura del sobre único de las 4 ofertas que se presentan en plazo a través de la plataforma SiREC de la Junta de Andalucía, que son las siguientes:

Nº ORDEN	Nº REGISTRO ENTRADA	FECHA Y HORA ENTRADA EN REGISTRO	EMPRESA
1	2025999014067060	09/12/25 11:45	B91882027 - MODO CASTE SOCIEDAD LIMITADA
2	2025999014245900	14/12/25 20:17	B19400829 - JOSEFRAN CONSTRUCCIONES GENERALES Y CIVILES SL
3	2025999014267878	15/12/25 12:03	B04373981 - LAMBDA 360 GRADOS EMPRESA CONSTRUCTORA
4	2025999014274494	15/12/25 13:12	B72090905 - LEASAN2007 SL

Se procede a continuación a la descarga de la plataforma SiREC de los archivos conteniendo la totalidad de la documentación de las ofertas.

Puede verificar la integridad 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	RAFAEL FERNANDEZ CUBERO	23/12/2025
	JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ	
	FERNANDO FRANCISCO LOZANO DOMINGUEZ	
	JUAN JOSE ACUÑA ARENAS	
	CARMEN ALICIA CABEZA MUÑOZ	
	ANTONIO MAESTRE CERNADAS	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEC7ED9F5REKPPWWKY972FAA76	PÁG. 2/4





Finalizado lo anterior se procede a la lectura de la oferta evaluable a través de criterios cuantificables meramente por fórmulas con los distintos elementos ofertados por la empresa, en relación a los contenidos en el Anexo N° 1.8 del PCAP: Precio ofertado (presupuesto de licitación, IVA excluido) y Mejoras Técnicas, con el resultado que se detalla en el cuadro que se reproduce.

Nº	Licitador	Proposición económica (IVA excluido)	MEJORA TÉCNICA 1 Sustitución de la PA00400 pintura pétreo rugosa por PA00800 pintura elastómera	MEJORA TÉCNICA 2 Modificación del diseño de la instalación fotovoltaica
1	B91882027 - MODO CASTE SOCIEDAD LIMITADA	182.000,00 €	X	X
2	B19400829 - JOSEFRAN CONSTRUCCIONES GENERALES Y CIVILES SOCIEDAD LIMITADA	194.800,00 €		X
3	B04373981 - LAMBDA 360 GRADOS EMPRESA CONSTRUCTORA	189.410,22 €	X	X
4	B72090905 - LEASAN2007 SL	190.276,18 €	X	X

A continuación conforme a la cláusula 10.2 del PCAP la Mesa de Contratación se procede al análisis de la documentación presentada, requiriendo, en su caso, la correspondiente subsanación.

No siendo necesario requerir documentación adicional, la Mesa Acuerda por Unanimidad:

SEGUNDO. - Admitir las 4 ofertas presentadas:

Nº	Licitador	Proposición económica (IVA excluido)	MEJORA TÉCNICA 1 Sustitución de la PA00400 pintura pétreo rugosa por PA00800 pintura elastómera	MEJORA TÉCNICA 2 Modificación del diseño de la instalación fotovoltaica
1	B91882027 - MODO CASTE SOCIEDAD LIMITADA	182.000,00 €	X	X
2	B19400829 - JOSEFRAN CONSTRUCCIONES GENERALES Y CIVILES SOCIEDAD LIMITADA	194.800,00 €		X
3	B04373981 - LAMBDA 360 GRADOS EMPRESA CONSTRUCTORA	189.410,22 €	X	X
4	B72090905 - LEASAN2007 SL	190.276,18 €	X	X

A continuación se da traslado a la Sección Técnica de AVRA en Cádiz para la evaluación de las ofertas conforme a la cláusula 10.3 del PCAP, conforme a los criterios previstos en el Anexo 1.8, recabando si lo considera necesario cuantos informes técnicos estimen pertinentes y, en su caso, se determinará si la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, requiriéndose las justificaciones pertinentes."

Recibidos los informes de la Sección técnica se concluye que, ninguna de las ofertas presentadas se encuentran incursas en valores anormalmente bajos y se procede su valoración conforme al PCAP, Anexo I-apartado 8 Criterios de Adjudicación y Baremos de Valoración. Los informes se adjuntan como Anexos I y II al presente Acta.

Puede verificar la integridad 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	RAFAEL FERNANDEZ CUBERO	23/12/2025
	JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ	
	FERNANDO FRANCISCO LOZANO DOMINGUEZ	
	JUAN JOSE ACUÑA ARENAS	
	CARMEN ALICIA CABEZA MUÑOZ	
	ANTONIO MAESTRE CERNADAS	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEC7ED9F5REKPPWWKY972FAA76	PÁG. 3/4





A tales efectos la Mesa acuerda por unanimidad:

Primero.- Congruentemente con lo expuesto, una vez aplicados y baremados los criterios de adjudicación y baremos de valoración mediante la aplicación de fórmulas descritos en el Anexo I-apartado 8 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, proponer al Órgano de Contratación aprobar la clasificación de las cuatro ofertas presentadas, que a continuación se relacionan:

Nº	Licitador	Proposición económica (IVA excluido)	% Baja	Valoración Final
1	B91882027 - MODO CASTE SOCIEDAD LIMITADA	182.000,00 €	12,88%	100,00
2	B04373981 - LAMBDA 360 GRADOS EMPRESA CONSTRUCTORA	189.410,22 €	9,33 %	80,72
3	B72090905 - LEASAN2007 S.L.	190.276,18 €	8,92 %	78,46
4	B19400829 - JOSEFRAN CONSTRUCCIONES GENERALES Y CIVILES S.L.	194.800,00 €	6,75 %	51,69


Segundo.- En consecuencia y teniendo en cuenta la valoración de la oferta conforme a los criterios de adjudicación contemplados en el Anexo I-apartado 8 del PCAP, considerar como la mejor oferta relación calidad precio, de conformidad con lo previsto en los Art. 145 y 150 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, la Oferta presentada por la empresa **MODO CASTE SOCIEDAD LIMITADA, por un importe de 182.000,00 euros, IVA excluido, un plazo de ejecución de 6 meses** y con una valoración global de 100 puntos sobre un total de 100, proponiéndose al órgano de contratación su adjudicación, previo requerimiento de la documentación especificada en la cláusula 10.5 2) del PCAP, en los términos y plazos fijados en la misma.

Y sin más asuntos que tratar siendo las 11:45 horas del día indicado en el encabezado de la presente, el Presidente ordenó levantar la sesión, expidiéndose la presente Acta a la fecha de la firma. Acta de la que como Secretario doy fe.

EL PRESIDENTE
Jesús Ramón Romero Martínez
VOCAL
Rafael Fernández Cubero
VOCAL
Juan Acuña Arenas

EL SECRETARIO
Antonio Maestre Cernadas
VOCAL
Alicia Cabeza Muñoz
VOCAL
Fernando Lozano Domínguez

Puede verificar la integridad 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	RAFAEL FERNANDEZ CUBERO	23/12/2025	
	JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		
	FERNANDO FRANCISCO LOZANO DOMINGUEZ		
	JUAN JOSE ACUÑA ARENAS		
	CARMEN ALICIA CABEZA MUÑOZ		
	ANTONIO MAESTRE CERNADAS		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEC7ED9F5REKPPWWKY972FAA76	PÁG. 4/4	



INFORME TÉCNICO SOBRE PROPUESTAS CONSIDERADAS ANORMALMENTE BAJAS DE LAS OFERTAS PRESENTADAS EN PROCEDIMIENTO ABIERTO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE 84 VIVIENDAS EN C/ PEDRO ROMERO Y C/ UBRIQUE EN LA BARRIADA DE LA PIÑERA DE ALGECIRAS, CÁDIZ, CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Actuación: 6288 Expediente: 2025/001569 CONTR 2025 659969

I. ANTECEDENTES

Atendiendo al ANEXO I.8. B del Pliego de Cláusulas Administrativas particulares:

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos serán los siguientes:

- 1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.*
- 2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.*
- 3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.*
- 4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.*

En estos supuestos se estará a lo previsto en el LCSP y en el RGLCAP. Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurren en unión temporal.

II. INFORME TÉCNICO

Han sido admitidas un total de 4 ofertas.

De este modo el valor límite establecido, por debajo del cual se considera una oferta anormalmente baja, calculada conforme al Anexo I.8.B del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, es de 170209,44.

Como resultado de aplicar los parámetros objetivos en función de los cuales se aprecia que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, se informa que 0 empresas presentan ofertas inferiores al valor límite establecido anteriormente.

Cádiz a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: Jesús R. Romero Martínez
Jefe de Sección Técnica

Puede verificar la integridad 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	JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ	17/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm28GULZTGGSYHCWHC8RKH2WRCS	PÁG. 1/1	

INFORME TÉCNICO DE CLASIFICACIÓN DE OFERTAS EN PROCEDIMIENTO ABIERTO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE 84 VIVIENDAS EN C/ PEDRO ROMERO Y C/ UBRIQUE EN LA BARRIADA DE LA PIÑERA DE ALGECIRAS, CÁDIZ, CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Actuación: 6288 Expediente : 2025/001569 CONTR 2025 659969

I. ANTECEDENTES

Con fecha 17 de noviembre de 2025 se publica en PERFIL DEL CONTRATANTE el anuncio para la licitación de las obras de referencia con un presupuesto de licitación de 208.901,06 euros IVA excluido, y un plazo de ejecución de 6 meses.

La apertura de la oferta económica (SOBRE ÚNICO) se realizó el 16 de diciembre de 2025.

II. INFORME TÉCNICO

El objeto del presente informe es realizar la baremación de las ofertas presentadas a la licitación y establecer a la vista de las puntuaciones obtenidas el orden de prelación de las ofertas más ventajosas.

En base al PCAP, ANEXO I.7 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACION DE FORMULAS:

La distribución de la baremación correspondiente a dichas ofertas se llevará a cabo conforme a la siguiente puntuación:

1. Proposición económica Puntuación máxima: 70 Puntos

La máxima puntuación económica la obtendrá la oferta económicamente más baja de las admitidas, y la mínima puntuación la obtendrá la que corresponda al presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que le correspondan de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los extremos máximos (máxima puntuación) y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

VALORACIÓN DE OFERTAS ECONOMICAS:

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$\text{Puntuación Económica (X)} = \frac{\text{Max X (PL - Of)}}{\text{(PL - OMB)}}$$

Siendo:

- PL = Presupuesto de Licitación (en euros)
- Max = Puntuación máxima de la proposición económica
- OMB = Oferta Más Baja (en euros)
- Of = Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Mejoras técnicas


Se asignarán 30 puntos al licitador que se comprometa a realizar unas mejoras técnicas, sin repercusión económica para AVRA, 15 puntos por cada mejora, consistentes en:

MEJORA TÉCNICA 1 CONSISTENTE EN:

En la partida 21PEPP00010 sustitución de la PA00400 pintura pétrea rugosa por PA00800 pintura elastómera acrílica rugosa, manteniendo el resto de elementos de la partida.

MEJORA TÉCNICA 2 CONSISTENTE EN:

Modificación del diseño de la instalación fotovoltaica en cuanto a capacidad de almacenaje para garantizar una autonomía superior a las 12 horas, frente a las 8 horas de autonomía diaria del presupuesto de proyecto, sin rebajar el resto de parámetros de la instalación como número de luminarias y flujo lumínico de los proyectores.

Puede verificar la integridad 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	JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ	17/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4WT9ZEBCD74ZUYQYGN4WHC74H	PÁG. 1/2	

La valoración inicial de las ofertas económicas y mejoras técnicas resultaba del siguiente modo:

Empresa	Oferta	%Baja	Puntuación
B91882027 - MODO CASTE SOCIEDAD LIMITADA	182.000,00	12,88 %	100,00
B19400829 - JOSEFRAN CONSTRUCCIONES GENERALES Y CIVILES S.L.	194.800,00	6,75 %	51,69
B04373981 - LAMBDA 360 GRADOS EMPRESA CONSTRUCTORA	189.410,22	9,33 %	80,72
B72090905 - LEASAN2007 SL	190.276,18	8,92 %	78,46


No encontrándose ninguna de las ofertas en baja temeraria, se procede a valorar las ofertas conforme al PCAP, ANEXO I. 8 Criterios de Adjudicación Valorados Mediante la Aplicación de Fórmulas, se aporta orden de prelación de ofertas en base a su valoración final.

Nº EMPRESA	Oferta	%Baja	Valoración final
1 B91882027 - MODO CASTE SOCIEDAD LIMITADA	182.000,00	12,88 %	100,00
2 B04373981 - LAMBDA 360 GRADOS EMPRESA CONSTRUCTORA	189.410,22	9,33 %	80,72
3 B72090905 - LEASAN2007 SL	190.276,18	8,92 %	78,46
4 B19400829 - JOSEFRAN CONSTRUCCIONES GENERALES Y CIVILES S.L.	194.800,00	6,75 %	51,69

Cádiz, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Jesús R. Romero Martínez
Jefe de Sección Técnica

Puede verificar la integridad 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	JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ	17/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4WT9ZEBCD74ZUYQYGN4WHC74H	PÁG. 2/2	