

INFORME VALORACIÓN GLOBAL DE LA LICITACIÓN
DEL CONTRATO DEL ACUERDO MARCO RELATIVO AL
REGISTRO DE PROVEEDORES PARA EL SERVICIO DE
ADMNISTRACION DE FINCAS, DE ALOKABIDE S.A.

CON-2022-SE-0040



Índice

1. Objeto del Informe.....	3
2. Valoración de criterios sometidos a juicio de valor:	3
3. Valoración de la oferta económica:	3
2.1.1 Valoración de criterios sujetos a fórmulas y automáticos:	3
4. Valoración Global y propuesta de adjudicación	8

1. Objeto del Informe

En este informe se realizan las valoraciones de las ofertas presentadas en la licitación del ACUERDO MARCO RELATIVO AL REGISTRO DE PROVEEDORES PARA EL SERVICIO DE ADMINISTRACION DE FINCAS, DE ALOKABIDE S.A. mediante el procedimiento ABIERTO, ACUERDO MARCO Art. 221.4 LCSP.

El análisis de las distintas ofertas atenderá a lo establecido tanto en el informe de necesidad como en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Se han establecido 3 lotes:

Lote nº:1. Araba.

Lote nº: 2. Bizkaia.

Lote nº: 3. Gipuzkoa.

2. Valoración de criterios sometidos a juicio de valor:

Una vez realizado el análisis de las distintas ofertas, se procede a realizar la valoración técnica de las propuestas presentadas. Se otorga un máximo de 22 puntos a la mejor propuesta. En base a las ofertas presentadas, se obtienen las siguientes puntuaciones:

Empresa	Presentación de cuentas anuales y organización de la información económica	Sistemática de comunicación con las personas arrendatarias	Realización del informe de gestión anual obligatorio	Puntuación
LOTE 1: Araba				
ADOS FINCAS S.L.	0	0	0	0
ABOASER S.L.	8	8	6	22
LOTE 2: Bizkaia				
MARIA LEIRE MARURI LOPEZ	0	4	2	6
EMERENCIANA ANTONIA JUSTEL CALVO	2	4	0	6
IBEAS ADMINISTRACION DE FINCAS, S.L.	6	4	6	16
AM ADMINISTRACION DE FINCAS, C.B.	8	8	8	22
RAFAEL JUSTEL CALVO	2	2	4	8
EDUARDO PARRA SANCHEZ	4	2	2	8
NURIA TALLON CHAPARRO	4	4	2	10
LOTE 3: Gipuzkoa				
ETXALDE ADMINISTRACION Y GESTION S.COOP	4	2	0	6
ELENA JULIAN GONZALEZ	6	4	2	12

3. Valoración de la oferta económica:

2.1.1 Valoración de criterios sujetos a fórmulas y automáticos:

A) Precio.

Según consta en la cláusula 6 del ANEXO I DEL PCAP, se procede a otorgar un máximo de 25 puntos a la mejor oferta económica, salvo que se entienda que no puede ser cumplida por ser desproporcionada o temeraria.

Al proceso de valoración del sobre 3, en relación con el lote nº 2 (Bizkaia), de las ofertas presentadas, se propone la exclusión de NURIA TALLON CHAPARRO, a tenor del art 139 LCSP, porque las proposiciones deben adecuarse a los pliegos, y el Anexo I del

PCAP y el PPT lo exigían como servicio obligatorio. No ofrece servicios de gestión energética en la propuesta económica (Anexo 2), apartado “Gestión de sistemas de agua caliente y calefacción central o sistema de apoyo energéticos”. Su propuesta no se ajusta a los pliegos.

De los cálculos realizados se concluye que las siguientes empresas (ADOS FINCAS S.L. y EDUARDO PARRA SANCHEZ) han presentado ofertas que incurren en presunción de baja temeraria:

Oferta	Lote	Vivienda	Parcela de garaje	Trastero	Gestión de sistemas de agua caliente y calefacción central o sistema de apoyo energéticos	Total	Baja Temeraria 20% Precio base
Precio unitario Licitación: máximo mensual		9,00 €	2,50 €	1,50 €	5,00 €	18,00 €	14,40 €
ADOS FINCAS S.L.	1	7,00 €	2,00 €	1,00 €	3,50 €	13,50 €	BAJA
EDUARDO PARRA SANCHEZ (VILACOBIA & PARRA)	2	6,50 €	2,00 €	1,00 €	3,00 €	12,50 €	BAJA

Por lo que se les solicita justificación de las ofertas presentadas. Una vez analizada la documentación presentada por ambos, se concluye, que han sido suficientemente acreditadas tal y como se indica en el informe técnico de valoración al respecto.

En base a las ofertas presentadas, se obtienen las siguientes puntuaciones:

Oferta	Lote	Puntos	Vivienda	Parcela de garaje	Trastero	Gestión de sistemas de AC y CC o sistema de apoyo energ.	Total
Importe Oferta		25,00	9,00 €	2,50 €	1,50 €	5,00 €	18,00 €
ADOS FINCAS SL	1	25,00	7,00 €	2,00 €	1,00 €	3,50 €	13,50 €
ABOASER S.L.		21,77	7,50 €	2,25 €	1,25 €	4,50 €	15,50 €
MARIA LEIRE MARURI LOPEZ	2	19,29	8,10 €	2,25 €	1,35 €	4,50 €	16,20 €
EMERENCIANA ANTONIA JUSTEL CALVO		19,78	8,00 €	2,20 €	1,35 €	4,25 €	15,80 €
IBEAS ADMINISTRACION DE FINCAS, S.L.		21,40	7,25 €	2,05 €	1,25 €	4,05 €	14,60 €
AM ADMINISTRACION DE FINCAS, C.B.		20,44	7,65 €	2,12 €	1,27 €	4,25 €	15,29 €
RAFAEL JUSTEL CALVO		20,29	7,65 €	2,10 €	1,35 €	4,30 €	15,40 €
EDUARDO PARRA SANCHEZ		25,00	6,50 €	2,00 €	1,00 €	3,00 €	12,50 €
ETXALDE ADMINISTRACION Y GESTION S.COOP	3	25,00	7,20 €	2,00 €	1,20 €	4,00 €	14,40 €
ELENA JULIAN GONZALEZ		20,87	8,70 €	2,40 €	1,40 €	4,75 €	17,25 €

B) Calidad.

Como consta en el ANEXO I del PCAP, se establece una pluralidad de criterios de adjudicación, que resultan ser los siguientes para la valoración de la calidad del servicio. Se procede a otorgar un máximo de 53 puntos a la mejor oferta económica.

A continuación, se presenta para cada uno de los dos ofertantes, las puntuaciones obtenidas en cada uno de los criterios.

Lote 1: Araba

				ADOS FINCAS SL		ABOASER S.L.	
Nº	Criterio			Criterio	Puntos	Criterio	Puntos
2	Gestión Social de la vivienda (14 puntos)	Realización de cursos de contenido social: Se valorará la realización de cursos de dinamización de Comunidades y gestión de conflictos de al menos 10 horas de duración con 14 puntos. Únicamente se tendrán en cuenta los cursos realizados por el Administrador de Fincas adscrito al servicio.	Para obtener la puntuación, se deberá adjuntar al anexo 2, propuesta económica y de criterios de valoración automática, la documentación acreditativa de la realización del curso, su objeto y duración.	NO	0	SI	14
3	Extensión del Servicio de atención al cliente (15 puntos)	Disponer de un servicio de atención a las urgencias telefónicas fuera del horario de atención presencial de la Administración de Fincas que permita recoger y dar respuesta rápida a las incidencias fuera del horario de atención al cliente a prestar por la Administración de Fincas (máximo 10 puntos)	Si el compromiso de disponer de un servicio de atención se extiende hasta 10 horas diarias , los días laborales-los puntos a asignar serán de 4 puntos.	SI	4	-	-
			Si el compromiso de disponer de un servicio de atención se extiende 24 horas del día, 365 días año la puntuación a asignar será de 10 puntos.	-	-	SI	10
4		Mejoras de los horarios de atención presencial en oficinas de la administración de Fincas (Máximo 5 puntos)	Se asignará la puntuación cuando el horario de atención al cliente a que se comprometa la Administración de Fincas supere las 25 horas semanales mínimas exigidas en el pliego de prescripciones técnicas.	Si se mejora entre 25 h y 30 h/ semanales : 1 puntos. Si se mejora entre 30 horas y 35 h/semanales 2 puntos. Si se mejora en más de 35 h/ semanales : 5 puntos	-	-	-
5	Organización, cualificación y experiencia profesional de la Administración de Fincas (máximo 21 puntos)	Experiencia profesional como administrador de fincas de la persona adscrita al servicio.	Más de dos años y menos de 4 años de experiencia: 2 puntos. Mas de 4 años de experiencia: 4 puntos	-	-	SI	4
6		Másteres universitarios, cursos de posgrado, cursos en general y jornadas de trabajo sobre administración de fincas, ley de propiedad horizontal o arrendamientos urbanos realizados por la persona administradora de fincas adscrita al servicio (máximo 6 puntos)		NO	0	SI	2
7		Pertenencia a organización gremial de administración de fincas (3 puntos).		SI	3	SI	3
8		Seguros de caución adicionales (4 puntos)		NO	0	SI	4
9		Programas comerciales de Administración de Fincas (máximo 4 puntos)	Programa comercial específico para la gestión de Comunidades, contabilidad y gestión de cuotas y derramas y recibos bancarios 2 puntos. Si además contiene gestión y tramitación de incidencias comunitarias , 2 puntos.	SI	2	SI	2
				-	0	SI	2
10	Relación y coordinación con Alokabide (3 puntos)	Dar respuesta a las cuestiones planteadas por Alokabide en un plazo inferior a 60 horas desde la solicitud, mediante compromiso y declaración responsable se asignarán 3 puntos.		SI	3	SI	3
TOTAL PUNTUACION					21		49

Lote 2: Bizkaia

					M.L. MARURI LOPEZ	E. JUSTEL CALVO	IBEAS	AM ADM. DE FINCAS	R.J. CALVO	EDUARDO PARRA						
Nº	Criterio				Criterio	Puntos	Criterio	Puntos	Criterio	Puntos	Criterio	Puntos	Criterio	Puntos		
2	Gestión Social de la vivienda (14 puntos)	Realización de cursos de contenido social: Se valorará la realización de cursos de dinamización de Comunidades y gestión de conflictos de al menos 10 horas de duración con 14 puntos. Únicamente se tendrán en cuenta los cursos realizados por el Administrador de Fincas adscrito al servicio.	Para obtener la puntuación, se deberá adjuntar al anexo 2, propuesta económica y de criterios de valoración automática, la documentación acreditativa de la realización del curso, su objeto y duración.		(*)	0	SI	14	SI	14	SI	14	SI	14	(*)	0
3	Extensión del Servicio de atención al cliente (15 puntos)	Disponer de un servicio de atención a las urgencias telefónicas fuera del horario de atención presencial de la Administración de Fincas que permita recoger y dar respuesta rápida a las incidencias fuera del horario de atención al cliente a prestar por la Administración de Fincas (máximo 10 puntos)	Si el compromiso de disponer de un servicio de atención se extiende hasta 10 horas diarias, los días laborales-los puntos a asignar serán de 4 puntos.		SI	4	-	-	-	-	-	-	-	-	SI	4
			Si el compromiso de disponer de un servicio de atención se extiende 24 horas del día, 365 días año la puntuación a asignar será de 10 puntos.		-	-	SI	10	SI	10	SI	10	SI	10	-	-
4		Mejoras de los horarios de atención presencial en oficinas de la administración de Fincas (Máximo 5 puntos)	Se asignará la puntuación cuando el horario de atención al cliente a que se comprometa la Administración de Fincas supere las 25 horas semanales mínimas exigidas en el pliego de prescripciones técnicas.	Si se mejora entre 25 h y 30 h/ semanales: 1 puntos.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Si se mejora entre 30 horas y 35 h/semanales 2 puntos.	SI	2	SI	2	-	-	-	-	-	-	-	-
			Si se mejora en más de 35 h/ semanales: 5 puntos	-	-	-	-	SI	5	SI	5	SI	5	SI	5	5
5	Organización, cualificación y experiencia profesional de la Administración de Fincas (máximo 21 puntos)	Experiencia profesional como administrador de fincas de la persona adscrita al servicio.	Mas de dos años y menos de 4 años de experiencia: 2 puntos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Mas de 4 años de experiencia: 4 puntos		SI	4	SI	4	SI	4	SI	4	SI	4	SI	4
6		Másteres universitarios, cursos de postgrado, cursos en general y jornadas de trabajo sobre administración de fincas, ley de propiedad horizontal o arrendamientos urbanos realizados por la persona administradora de fincas adscrita al servicio (máximo 6 puntos)			SI	1	SI	2	SI	6	(*)	0	SI	2	SI	2
7		Pertenencia a organización gremial de administración de fincas (3 puntos).			SI	3	SI	3	SI	3	SI	3	SI	3	SI	3
8		Seguros de caución adicionales (4 puntos)			NO	0	(*)	0	SI	4	SI	4	SI	4	SI	4
9		Programas comerciales de Administración de Fincas (máximo 4 puntos)	Programa comercial específico para la gestión de Comunidades, contabilidad y gestión de cuotas y derramas y recibos bancarios 2 puntos.		SI	2	NO	0	SI	2	SI	2	NO	0	NO	0
			Si además contiene gestión y tramitación de incidencias comunitarios, 2 puntos.		SI	2	NO	0	SI	2	SI	2	NO	0	NO	0
10	Relación y coordinación con Alokabide (3 puntos)	Dar respuesta a las cuestiones planteadas por Alokabide en un plazo inferior a 60 horas desde la solicitud, mediante compromiso y declaración responsable se asignarán 3 puntos.			SI	3	SI	3	SI	3	SI	3	SI	3	SI	3
TOTAL PUNTUACION						21		38		53		47		45		25

(*) Indica "SI" en la propuesta, pero no acredita mediante documentación

Lote 3: Gipuzkoa

					ETXALDE ADM. Y GESTION S.COOP	ELENA JULIAN GONZALEZ		
Nº	Criterio				Criterio	Puntos	Criterio	Puntos
2	Gestión Social de la vivienda (14 puntos)	Realización de cursos de contenido social: Se valorará la realización de cursos de dinamización de Comunidades y gestión de conflictos de al menos 10 horas de duración con 14 puntos. Únicamente se tendrán en cuenta los cursos realizados por el Administrador de Fincas adscrito al servicio.	Para obtener la puntuación, se deberá adjuntar al anexo 2, propuesta económica y de criterios de valoración automática, la documentación acreditativa de la realización del curso, su objeto y duración.		SI	14	SI	14
3	Extensión del Servicio de atención al cliente (15 puntos)	Disponer de un servicio de atención a las urgencias telefónicas fuera del horario de atención presencial de la Administración de Fincas que permita recoger y dar respuesta rápida a las incidencias fuera del horario de atención al cliente a prestar por la Administración de Fincas (máximo 10 puntos)	Si el compromiso de disponer de un servicio de atención se extiende hasta 10 horas diarias , los días laborales,-los puntos a asignar serán de 4 puntos.		NO	0	NO	0
			Si el compromiso de disponer de un servicio de atención se extiende 24 horas del día, 365 días año la puntuación a asignar será de 10 puntos.		NO	0	NO	0
4		Mejoras de los horarios de atención presencial en oficinas de la administración de Fincas (Máximo 5 puntos)	Se asignará la puntuación cuando el horario de atención al cliente a que se comprometa la Administración de Fincas supere las 25 horas semanales mínimas exigidas en el pliego de prescripciones técnicas.	Si se mejora entre 25 h y 30 h semanales: 1 puntos.	-	-	-	-
				Si se mejora entre 30 horas y 35 h semanales 2 puntos.	SI	2	-	-
				Si se mejora en más de 35 h semanales: 5 puntos	-	-	SI	5
5	Organización, cualificación y experiencia profesional de la Administración de Fincas (máximo 21 puntos)	Experiencia profesional como administrador de fincas de la persona adscrita al servicio. (máximo 4 puntos):	Mas de dos años y menos de 4 años de experiencia: 2 puntos		-	-	-	-
			Mas de 4 años de experiencia: 4 puntos		SI	4	SI	4
6		Másteres universitarios, cursos de postgrado, cursos en general y jornadas de trabajo sobre administración de fincas, ley de propiedad horizontal o arrendamientos urbanos realizados por la persona administradora de fincas adscrita al servicio (máximo 6 puntos)			SI	2	SI	2
7		Pertenencia a organización gremial de administración de fincas (3 puntos).			SI	3	SI	3
8		Seguros de caución adicionales (4 puntos)			NO	0	SI	4
9		Programas comerciales de Administración de Fincas (máximo 4 puntos)	Programa comercial específico para la gestión de Comunidades, contabilidad y gestión de cuotas y derramas y recibos bancarios 2 puntos.		SI	2	SI	2
			Si además contiene gestión y tramitación de incidencias comunitarias, 2 puntos.		SI	2	SI	2
10	Relación y coordinación con Alokabide (3 puntos)	Dar respuesta a las cuestiones planteadas por Alokabide en un plazo inferior a 60 horas desde la solicitud, mediante compromiso y declaración responsable se asignarán 3 puntos.			SI	3	SI	3
TOTAL PUNTUACION						32		39

4. Valoración Global y propuesta de adjudicación

Para realizar las valoraciones correspondientes a la oferta económica y criterios cualitativos, se ha tenido en cuenta lo establecido en el **ANEXO I** Cláusula 3.- Procedimiento de adjudicación: 3.1. Acuerdo Marco.

Las empresas o personas físicas pertenecientes al REGISTRO DE PROVEEDORES ACTIVO serán aquellas que hayan obtenido la mayor puntuación de su lote y realizarán la Administración de Fincas derivadas de la gestión de ALOKABIDE (viviendas, garajes, trasteros, propiedad de la sociedad o bien propiedad del Gobierno Vasco cuya gestión ha sido encargada a ALOKABIDE). Estará compuesto en cada uno de los lotes, por 5 empresas o personas físicas para cada uno de los lotes.

El resto de las empresas o personas físicas licitantes, ordenadas según la puntuación obtenida en su lote, formarán parte del REGISTRO DE PROVEEDORES EN ESPERA, y pasarán a formar parte del REGISTRO DE PROVEEDORES ACTIVO en el momento en que alguna de las empresas de dicho grupo (ACTIVO) dejen de formar parte de este, por alguno de los motivos contemplados en los pliegos que rigen la licitación.

En este apartado se recopilan y suman en una tabla resumen las puntuaciones asociadas a las valoraciones desarrolladas a lo largo del presente informe.

Resueltas las ofertas excluidas de la licitación se indica a continuación el listado, por lote, de las empresas que figurarán en el registro de proveedores, las puntuaciones obtenidas y el o estado activo/reserva:

LOTE	EMPRESA	JUICIO DE VALOR	PRECIO	CALIDAD	TOTAL	POSICION	REGISTRO PROVEEDORES
LOTE 1: ARABA	ADOS FINCAS S.L.	0	25,00	21	46,00	2	ACTIVO
	ABOASER S.L.	22	21,77	49	92,77	1	ACTIVO
LOTE 2: BIZKAIA	MARIA LEIRE MARURI LOPEZ	6	19,29	21	46,29	6	RESERVA
	EMERENCIANA ANTONIA JUSTEL CALVO	6	19,78	38	63,78	4	ACTIVO
	IBEAS ADMINISTRACION DE FINCAS, S.L.	16	21,40	53	90,40	1	ACTIVO
	AM ADMINISTRACION DE FINCAS, C.B.	22	20,44	47	89,44	2	ACTIVO
	RAFAEL JUSTEL CALVO	8	20,29	45	73,29	3	ACTIVO
	EDUARDO PARRA SANCHEZ	8	25,00	25	58,00	5	ACTIVO
LOTE 3: GIPUZKOA	ETXALDE ADMINISTRACION Y GESTION S.COOP	6	25,00	32	63,00	2	ACTIVO
	ELENA JULIAN GONZALEZ	12	20,87	39	71,87	1	ACTIVO

En Vitoria-Gasteiz, a 9 de marzo de 2023



Firmado
digitalmente por
M^a Lourdes Cristina
Sobrón Corcuera
Fecha: 2023.03.09
15:54:19 +01'00'

Cristina Sobrón Corcuera

Responsable del Área de Comunidades de Alokabide