
INFORME DE JUICIOS DE VALOR PARA LA
LICITACIÓN DEL CONTRATO DEL ACUERDO
MARCO RELATIVO AL REGISTRO DE
PROVEEDORES PARA EL SERVICIO DE
ADMINISTRACION DE FINCAS, DE ALOKABIDE
S.A.

Expediente: CON-2022-SE-0040



Índice

1.	Objeto del Informe.....	3
2.	Propuesta Técnica de prestación del servicio:.....	4
2.1.	Criterios sometidos a juicio de valor (Hasta 22 puntos)	5
2.1.1.	Mejoras en la presentación de cuentas anuales y organización de la información económica (Hasta 8 puntos).....	5
2.1.2.	Sistemática de comunicación con las personas arrendatarias (Hasta 8 puntos) 6	
2.1.3.	Mejoras en la realización del informe de gestión anual obligatorio	7
3.	Resumen valoraciones	9

1. Objeto del Informe

Es objeto del presente Informe técnico, la valoración técnica de las propuestas presentadas para la contratación del siguiente servicio: ACUERDO MARCO RELATIVO AL REGISTRO DE PROVEEDORES PARA EL SERVICIO DE ADMINISTRACION DE FINCAS, DE ALOKABIDE S.A.

Dicho objeto corresponde al código CPV: 70330000 Servicios de administración de bienes raíces a comisión o por contrato.

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

Las empresas que presentaron ofertas en plazo fueron las siguientes:

Lote: LOTE 1 ARABA

IFZ/IFK / CIF/NIF	Izen soziala / Razón Social	Erregistro-data/-ordua / Fecha/Hora registro
B01345248	ADOS FINCAS SL	09/01/2023 11:36:28
B01276203	ABOASER, Abogados y Asesores Reunidos, SL	09/01/2023 21:43:16

Lote: LOTE 2 BIZKAIA

IFZ/IFK / CIF/NIF	Izen soziala / Razón Social	Erregistro-data/-ordua / Fecha/Hora registro
E95905907	MARIA LEIRE MARURI LOPEZ- ROSA MARIA BARRERAS AMOR CD	04/01/2023 16:52:07
30619050R	EMERENCIANA ANTONIA JUSTEL CALVO	09/01/2023 00:00:01
B95616595	IBEAS ADMINISTRACION DE FINCAS, S.L.	05/01/2023 11:14:42
E95707311	AM Administración de Fincas	09/01/2023 00:00:01
30619049T	Rafael Justel Calvo	09/01/2023 22:24:55
30695622Y	VILACOBIA & PARRA	10/01/2023 09:26:12
22749385Q	NURIA TALLON CHAPARRO	05/01/2023 14:20:57

Lote: LOTE 3 GIPUZKOA

IFZ/IFK / CIF/NIF	Izen soziala / Razón Social	Erregistro-data/-ordua / Fecha/Hora registro
F20990628	ETXALDE ADMINISTRACION Y GESTION S COOP PEQUEÑA	09/01/2023 13:02:21
72439922L	MARIA ELENA JULIAN GONZALEZ	30/12/2022 11:25:09

2. Propuesta Técnica de prestación del servicio:

En relación con la documentación a presentar para el planteamiento y operatividad de la propuesta, se establecen las siguientes limitaciones de espacio y formato:

La justificación de este apartado se realizará mediante la presentación de una memoria detallada que describa los tres puntos señalados:

La memoria tendrá una extensión máxima de 4 páginas, por una cara DIN A4, y tamaño de letra mínima Arial 11, y se ajustará a cada uno de los bloques solicitados en el orden y estructura requeridos, ya que únicamente se valorará en cada apartado la información que aparezca claramente definida en el mismo.

Se recuerda a los licitadores que en la memoria técnica, no podrá hacerse referencia ni al precio, ni a ningún otro aspecto valorable mediante criterios de adjudicación automáticos, (cursos de contenido social, servicio de atención a urgencias telefónico, mejora de horarios de atención presencial en oficinas, experiencia profesional del administrador de fincas, masters/cursos, seguros de caución adicionales, programas comerciales de administración de fincas, ni mejoras en el plazo de respuestas a consultas de Alokabide).

En el supuesto de que se exceda la extensión máxima permitida, no se valorará la información que se contenga en páginas que superen las máximas autorizadas. En ella se referirá al conjunto de Proyecto definido en los siguientes bloques:

Grados de valoración propuestas	Definición valoración	Criterios de valoración de cada propuesta
VALORABLE	Propuesta de mejora no incluida en las obligaciones contenidas en el pliego técnico y en las funciones ordinarias a desarrollar en la Administración de Fincas.	Se valorará 2 puntos
NO VALORABLE	Propuestas de mejora que se encuentren contenidas en el pliego técnico o no estén definidas con cierta concreción.	No se valoran.

2.1. Criterios sometidos a juicio de valor (Hasta 22 puntos)

En concreto, se ha valorado la mayor descripción y adecuación de las tareas identificadas para la consecución del objeto del contrato.

Se han analizado los siguientes criterios:

2.1.1. Mejoras en la presentación de cuentas anuales y organización de la información económica (Hasta 8 puntos)

Se valorarán con 2 puntos hasta un máximo de 8 puntos las propuestas de mejora adicionales al cumplimiento de lo exigido en el pliego técnico en cuanto a la información a presentar, como periodicidad, información, formato, desglose, etc....

La puntuación se distribuye de la siguiente manera:

2.1.1.1. LOTE 1 Araba

ADOS FINCAS SL: Se valora con 0 puntos al no presentar memoria.

ABOASER, ABOGADOS Y ASESORES REUNIDOS, SL se valora con **8 puntos**, ya que presenta 6 propuestas de mejora de las cuales 4 de ellas se consideran mejoras, como son la utilización de un agregador financiero en la realización de las cuentas anuales (2) lo cual aporta una disminución de la carga de trabajo y más rapidez en la contabilización, el acceso al portal de "TuComunidad" (2) tanto a personas arrendatarias como Alokabide, seguimiento trimestral de ingresos y gastos, lo cual permite un mejor control económico de las Comunidades (2) y además, la presentación de contabilidad semestral así como la aportación de la documentación económica y facturas en formato pdf.(2) :

2.1.1.2. LOTE 2 Bizkaia

MARIA LEIRE MARURI LOPEZ- ROSA MARIA BARRERAS AMOR CD No aporta ninguna mejora reseñable.

EMERENCIANA ANTONIA JUSTEL CALVO Se valora con **2 puntos** al considerar como mejora la presentación gráfica, así como lenguaje braille de la información económica (2).

IBEAS ADMINISTRACION DE FINCAS, S.L. Se valora con **6 puntos** al considerar de como mejoras: la presentación de cuentas de forma resumida a las personas arrendatarias (2), el acceso vía web a las cuentas anuales (2) e informe de desviaciones presupuestarias (2).

AM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS Se asigna la máxima puntuación de **8 puntos** al presentar 8 puntos de mejora y considerando como validos al menos 4 de ellos. Presentación semestral de: cuentas, presentación de certificado bancario, informe sobre la situación económica y solvencia de la Comunidad (2), presentación anual de todas las facturas comunitarias en formato pdf (2), establecimiento de un modelo específico de cuentas a petición de Alokabide (2), presentación de cuentas en el plazo de 2 semanas en cualquier momento a petición de Alokabide (2).

RAFAEL JUSTEL CALVO Se valora con **2 puntos** la presentación de cuentas comunitarias con gráficos y diagramas.

VILACOBIA & PARRA Se valora con **4 puntos** considerando como mejora la presentación de cuentas de manera trimestral (2) y el acceso vía web a dicha información (2).

NURIA TALLON CHAPARRO Se valora con **4 puntos** las propuestas de mejora presentadas. La presentación trimestral de gastos extraordinarios con detalle de facturas y motivo (2). Presentación detallada de incidencias comunitarias de forma trimestral con propuestas de resolución (2).

2.1.1.3. LOTE 3 Gipuzkoa

ETXALDE ADMINISTRACION Y GESTION S COOP PEQUEÑA se asignan **4 puntos** al presentar dos mejoras como son la presentación de informes económicos semestrales a petición de Alokabide (2) y la elaboración de un resumen para una mejor comprensión para las personas arrendatarias (2).

MARIA ELENA JULIAN GONZALEZ se asigna una puntuación de **6 puntos** valorando como mejoras la presentación informe simplificado e informe detallado de ingresos y gastos (2), el acceso web a las cuentas comunitarias (2) y control presupuestario anual (2).

2.1.2. Sistemática de comunicación con las personas arrendatarias (Hasta 8 puntos)

Se valorará con 2 puntos hasta un máximo de 8 puntos, cada mejora que permita una mejor, más rápida y eficiente comunicación con las personas arrendatarias y/o Alokabide. Conexiones informáticas, acceso web, SMS, etc.

La puntuación se distribuye de la siguiente manera:

2.1.2.1. LOTE 1 Araba

ADOS FINCAS SL: Se valora con **0 puntos** al no presentar memoria.

ABOASER, ABOGADOS Y ASESORES REUNIDOS, SL se valora con **8 puntos**, ya que presenta 7 medidas de las cuales son consideradas como mejoras 4 de ellas. Establecimiento de una línea telefónica exclusiva para la comunicación entre Alokabide y Aboaser (2), establecimiento de una cuenta de correo electrónico exclusiva para la comunicación de Alokabide con la Administración de fincas (2), la comunicación con las personas arrendatarias mediante SMS (2), la colocación de cartelería con avisos urgentes en los portales de la Comunidad en 24 horas (2).

2.1.2.2. LOTE 2 Bizkaia

MARIA LEIRE MARURI LOPEZ- ROSA MARIA BARRERAS AMOR CD: Se valora con **4 puntos** al considerar como mejora la atención presencial sin cita previa (2) y disponer de un teléfono móvil de urgencias en horario no nocturno, pero fuera del horario presencial (2).

EMERENCIANA ANTONIA JUSTEL CALVO Se valora con **4 puntos** la utilización en la comunicación los SMS (2) y el WhatsApp (2) en la relación con las personas arrendatarias.

IBEAS ADMINISTRACION DE FINCAS, S.L. Se valora con **4 puntos**, considerando como mejoras el acceso web con información de los eventos a las personas arrendatarias (2) y la utilización del WhatsApp como medio de comunicación (2)

AM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS Se asigna la máxima puntuación de **8 puntos** al presentar 8 puntos de mejora y considerando como validos al menos 4 de ellos. Envío de SMS a personas arrendatarias en caso de incidencias urgentes (2), implantación de un correo electrónico específico para la comunicación con Alokabide (2), teléfono de emergencias exclusivo para las personas arrendatarias (2), envío de cualquier notificación a las personas arrendatarias solicitada por Alokabide (2), acceso por parte de Alokabide a la plataforma web “TuComunidad” (2), realización de reuniones de coordinación con Alokabide trimestralmente (2) y utilización de los códigos de referencia de Alokabide en la comunicación con esta (2).

RAFAEL JUSTEL CALVO Se valora con **2 puntos** la utilización de WhatsApp como medio de comunicación con las personas arrendatarias.

VILACOBIA & PARRA Se valora con **2 puntos** la gestión de las comunicaciones con las personas arrendatarias utilizando el medio de comunicación elegido por estas.

NURIA TALLON CHAPARRO Se valora con **4 puntos** las mejoras de este punto. Comunicación con personas arrendatarias mediante WhatsApp (2) y colocación de cartelería con avisos en los portales comunitarios (2).

2.1.2.3. LOTE 3 Gipuzkoa

ETXALDE ADMINISTRACION Y GESTION S COOP PEQUEÑA Se considera una puntuación de **2 puntos** por la utilización del WhatsApp como medio de comunicación con las personas arrendatarias.

MARIA ELENA JULIAN GONZALEZ Se considera una puntuación de **4 puntos** al ofertar como mejora la comunicación vía WhatsApp, así como la asignación de una persona de referencia en su organización para cada comunidad.

2.1.3. Mejoras en la realización del informe de gestión anual obligatorio

Se valorará con 2 puntos hasta un máximo de 6 puntos cada una de las mejoras que aporten valor al informe de gestión anual obligatorio. Mejora en el plazo de presentación, incremento de la información presentada, y/o clasificación de la información presentada.

La puntuación se distribuye de la siguiente manera:

2.1.3.1. LOTE 1 Araba

ADOS FINCAS SL: Se valora con **0 puntos** al no presentar memoria.

ABOASER, ABOGADOS Y ASESORES REUNIDOS, SL se valora con **6 puntos** ya que presenta 6 medidas de las cuales 4 de ellas se consideran mejoras, como son la presentación en el informe anual de las incidencias habidas en la Comunidad tipificadas por tipo (2), informe grafico con histórico de consumos de los suministros energéticos (2), estudio anual de precios y valoración de las ofertas en los suministros energéticos y utilización de la codificación usada por Alokabide en las distintas entidades gestionadas (promociones, comunidades, viviendas...) (2).

2.1.3.2. LOTE 2 Bizkaia

MARIA LEIRE MARURI LOPEZ- ROSA MARIA BARRERAS AMOR CD. Se puntúa con **2 puntos** por considerar como mejora, la disponibilidad inmediata del histórico de cualquier incidencia.

EMERENCIANA ANTONIA JUSTEL CALVO. No se detecta ninguna mejora en la oferta presentada.

IBEAS ADMINISTRACION DE FINCAS, S.L. Se puntúa con **6 puntos** considerándose como mejoras 3 de las 4 propuestas. Presentación de estadística sobre el volumen de incidencias atendiendo a su carácter (2), elaboración de un informe de desviaciones presupuestarias y sus causas (2), colocación de un buzón de sugerencias en las Comunidad generando un informe donde se analicen (2).

AM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS Se asigna la máxima puntuación de **8 puntos** al presentar 7 puntos de mejora y considerando como validos al menos 4 de ellos. Presentación de informe de gestión semestral (2), inclusión en el informe de información sobre los contratos de mantenimiento firmados por la Comunidad y clasificación de las incidencias por tipo (2), estudio detallado de los ingresos y gastos de los sistemas centrales de calefacción (2), informe bimensual de recibos devueltos por las personas arrendatarias (2), apartado en el informe de la gestión social de la Comunidad con las acciones realizadas (2), propuestas de medidas a adoptar (2).

RAFAEL JUSTEL CALVO se valora con **4 puntos** este apartado al considerar como mejora la incorporación de información visual de las incidencias (2), así como valoración del tiempo de resolución de incidencias (2) en el informe de gestión.

VILACOBIA & PARRA Se valora con **2 puntos** la presentación de un dossier con las incidencias recibidas sobre la comunidad.

NURIA TALLON CHAPARRO Se valora con **2 puntos** la presentación de cuentas de forma trimestral.

2.1.3.3. LOTE 3 Gipuzkoa

ETXALDE ADMINISTRACION Y GESTION S COOP PEQUEÑA No aporta ninguna mejora valorable. Lo aportado entra dentro de las gestiones a realizar contenidas en el pliego técnico.

MARIA ELENA JULIAN GONZALEZ Se asigna una puntuación de **2 puntos** por la mejora que supone la disposición de diferentes tipos de informes de las incidencias gestionadas.

3. Resumen valoraciones

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

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, Abogados y Asesores Reunidos, SL	8	8	6	22
LOTE 2 Bizkaia				
MARIA LEIRE MARURI LOPEZ- ROSA MARIA BARRERAS AMOR CD	0	4	2	6
EMERENCIANA ANTONIA JUSTEL CALVO	2	4	0	6
IBEAS ADMINISTRACION DE FINCAS, S.L.	6	4	6	16
AM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS	8	8	8	24
RAFAEL JUSTEL CALVO	2	2	4	8
VILACOBIA & PARRA	4	2	2	8
NURIA TALLON CHAPARRO	4	4	2	10
LOTE 3 Gipuzkoa				
ETXALDE ADMINISTRACION Y GESTION S COOP PEQUEÑA	4	2	0	6
MARIA ELENA JULIAN GONZALEZ	6	4	2	12

Firmado en Vitoria-Gasteiz, a 26 de enero de 2023



EIDER PAGALDAY MOYA

Fecha:
2023.01.26
14:20:01
+01'00'