

EXP. Nº 151/2023 "SERVICIOS DE TASACION DE INMUEBLES PATRIMONIALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P."

En el Anexo I de este Informe de Valoración se recoge el nuevo cálculo de la oferta de la empresa ALIA TASACIONES, SA y de la empresa TASASUR SDA TASACIONES, SA.

CLASIFICACIÓN		
Orden	Licitador	Puntos
1	EUROVALORACIONES, S.A.	100,00
2	SAVILLS VALORACIONES Y TASACIONES S.A.	92,04
3	ALIA TASACIONES, S.A.	88,96
4	CONESTEU, S.L.	87,08
5	GENERAL DE VALORACIONES, S.A.	86,79
6	VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.	81,31
7	GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A	79,12
8	TINSA,TASACIONES INMOBILIARIAS, SA	78,68
9	GLOVAL VALUATION, S.A.U.	77,81

INFORME FINAL DE VALORACIÓN DE OFERTAS


EXP. Nº 151/2023 “SERVICIOS DE TASACION DE INMUEBLES PATRIMONIALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.”

OFERTAS INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE VALOR ANORMAL O DESPROPOR			
EUROVALORACIONES, SA		ARCO VALORACIONES, SA	
Justificada / No justificada	Motivo	Justificada / No justificada	Motivo
Justificada	Anexo I	No Justificada	Anexo I

REVISIÓN DE CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS				CONESTEU, S.L.		GENERAL DE VALORACIONES, S.A.		VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.	
Criterios técnicos cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas		Mecanismo de puntuación	Puntuación máxima	Evaluación	Justificación/Soporte (incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo II_bis y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo II_bis y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo II_bis y documentación presentada)
1	Valoración económica	Vi = 49 * Pmin / Pi	49 puntos	36,08	Vi = 49* (21.944,00/29.800,00)	37,99	Vi = 49* (21.944,00/28.300,00)	30,31	Vi = 49* (21.944,00/35.480,00)
2.1	A) 2.1 Reducción del plazo de entrega de los informes de tasación indicado en el apartado 3.2.15 del PPT que es de 15 días naturales	Vi = 30 * Ri/ Rmax	30 puntos	30,00	5 días naturales (máx 5 días naturales)	30,00	5 días naturales (máx 5 días naturales)	30,00	5 días naturales (máx 5 días naturales)
2.2	A) 2.2 Experiencia del delegado del contrato con dedicación a los servicios que <u>exceda</u> la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.3.1 del Anexo I	Vi = 11 * Ni/ Nmax	11 puntos	11,00	6 años extra de experiencia (máx 5 años)	8,80	4 años extra de experiencia (máx 5 años)	11,00	21 años extra de experiencia (máx 5 años)
2.3	A) 2.3 Experiencia del Consultor Inmobiliario con dedicación a los servicios que <u>exceda</u> la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.3.1 del Anexo I	Vi = 10 * Ni/ Nmax	10 puntos	10,00	11 años extra de experiencia (máx 10 años)	10,00	17 años extra de experiencia (máx 10 años)	10,00	23 años extra de experiencia (máx 10 años)
TOTAL PUNTUACIÓN			100,00	87,08		86,79		81,31	

CLASIFICACIÓN		
Orden	Licitador	Puntos
1	EUROVALORACIONES, S.A.	100,00
2	SAVILLS VALORACIONES Y TASACIONES S.A.	92,04
3	ALIA TASACIONES, S.A.	88,96
4	CONESTEU, S.L.	87,08
5	GENERAL DE VALORACIONES, S.A.	86,79
6	VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.	81,31
7	GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A	79,12
8	TINSA,TASACIONES INMOBILIARIAS, SA	78,68
9	GLOVAL VALUATION, S.A.U.	77,81

CIRIZA DE LOS RIOS
GREGORIO -
02617745T AUTH



Firma digital by: CIRIZA DE LOS RIOS
GREGORIO - 02617745T AUTH
DN: cn=CIRIZA DE LOS RIOS GREGORIO -
02617745T AUTH, c=ES, o=CANAL DE ISABEL II
S.A., ou=EMPLEADO PUBLICO DE
EMPLAZADO PUBLICO
Serial: 2023.12.28.15:42:45 +0100

INFORME FINAL DE VALORACIÓN DE OFERTAS

EXP. Nº 151/2023 “SERVICIOS DE TASACION DE INMUEBLES PATRIMONIALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.”

OFERTAS INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE VALOR ANORMAL O DESPROPORCIONAL			
EUROVALORACIONES, SA		ARCO VALORACIONES, SA	
Justificada / No justificada	Motivo	Justificada / No justificada	Motivo
Justificada	Anexo I	No Justificada	Anexo I

REVISIÓN DE CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS				GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.		TINSA,TASACIONES INMOBILIARIAS, SA		GLOVAL VALUATION, S.A.U.	
Criterios técnicos cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas		Mecanismo de puntuación	Puntuación máxima	Evaluación	Justificación/Soporte (incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo II_bis y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo II_bis y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo II_bis y documentación presentada)
1	Valoración económica	Vi = 49 * Pmin / Pi	49 puntos	28,12	Vi = 49* (21.944,00/38.232,00)	27,68	Vi = 49* (21.944,00/38.845,00)	26,81	Vi = 49* (21.944,00/40.104,00)
2.1	A) 2.1 Reducción del plazo de entrega de los informes de tasación indicado en el apartado 3.2.15 del PPT que es de 15 días naturales	Vi = 30 * Ri/ Rmax	30 puntos	30,00	5 días naturales (máx 5 días naturales)	30,00	5 días naturales (máx 5 días naturales)	30,00	5 días naturales (máx 5 días naturales)
2.2	A) 2.2 Experiencia del delegado del contrato con dedicación a los servicios que <u>exceda</u> la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.3.1 del Anexo I	Vi = 11 * Ni/ Nmax	11 puntos	11,00	20 años extra de experiencia (máx 5 años)	11,00	24 años extra de experiencia (máx 5 años)	11,00	Si bien indica en el Anexo II bis 33 años de experiencia, se justifican los 33 años extra de experiencia de la documentación acreditativa presentada
2.3	A) 2.3 Experiencia del Consultor Inmobiliario con dedicación a los servicios que <u>exceda</u> la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.3.1 del Anexo I	Vi = 10 * Ni/ Nmax	10 puntos	10,00	15 años extra de experiencia (máx 10 años)	10,00	23 años extra de experiencia (máx 10 años)	10,00	Si bien indica en el Anexo II bis 29 años de experiencia, se justifican los 29 años extra de experiencia de la documentación acreditativa presentada
TOTAL PUNTUACIÓN			100,00	79,12		78,68		77,81	

CLASIFICACIÓN		
Orden	Licitador	Puntos
1	EUROVALORACIONES, S.A.	100,00
2	SAVILLS VALORACIONES Y TASACIONES S.A.	92,04
3	ALIA TASACIONES, S.A.	88,96
4	CONESTEU, S.L.	87,08
5	GENERAL DE VALORACIONES, S.A.	86,79
6	VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.	81,31
7	GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A	79,12
8	TINSA,TASACIONES INMOBILIARIAS, SA	78,68
9	GLOVAL VALUATION, S.A.U.	77,81

Firma:

CIRIZA DE LOS RIOS
GREGORIO - 02617745T
AUTH

Digitally signed by: CIRIZA DE LOS RIOS GREGORIO - 02617745T AUTH

DN: cn = CIRIZA DE LOS RIOS GREGORIO - 02617745T

authC = ES O = CANAL DE ISABEL II S.A. OU = CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO

Date: 2023.12.20 15:43:06 +01'00'

1. ERRORES DE CALCULO DE LAS OFERTAS ECONOMICAS DE LOS LICITADORES ALIA TASACIONES, SA y TASASUR SDA TASACIONES, SA

La oferta económica de la empresa **ALIA TASACIONES, SA** presenta errores de cálculo:

El número de unidades de cada concepto multiplicado por su precio unitario no coincide con el precio total de cada concepto reflejado en la oferta. Sin embargo, el importe total de la oferta económica sí coincide.

La oferta económica presentada por el licitador **ALIA TASACIONES, SA** presenta los siguientes errores de cálculo:

Concepto: Tasaciones según tipología suelo y metros	Unidades	Precio Unitario IVA Excluido	Precio Total IVA Incluido
suelos urbanos >1000 m ²	16	499,00€	9.660,64€
suelos urbanos <1000 m ²	12	399,00€	5.793,48€
Locales Comerciales ≤ 250 m ²	8	349,00€	3.378,32€
Fincas Uso Industrial > 500 m ²	12	349,00€	5.067,48€
Naves > 1.000 m ²	4	399,00€	1.931,16€
Viviendas > 100 m ²	20	349,00€	8.445,80€
Importe Total IVA Excluido			28.328,00€
IVA			5.948,88€
Importe Total IVA Incluido			34.276,88€

El cálculo correcto de la oferta económica presentada por el licitador **ALIA TASACIONES, SA** debería ser:

Concepto: Tasaciones según tipología suelo y metros	Unidades	Precio Unitario IVA Excluido	Precio Total IVA Incluido
suelos urbanos >1000 m ²	16	499,00€	7.984,00€
suelos urbanos <1000 m ²	12	399,00€	4.788,00€
Locales Comerciales ≤ 250 m ²	8	349,00€	2.792,00€
Fincas Uso Industrial > 500 m ²	12	349,00€	4.188,00€
Naves > 1.000 m ²	4	399,00€	1.596,00€
Viviendas > 100 m ²	20	349,00€	6.980,00€
Importe Total IVA Excluido			28.328,00€
IVA			5.948,88€
Importe Total IVA Incluido			34.276,88€

Según la Cláusula 10 A) 8. Cuando la suma de los importes desglosados y/o precios unitarios incluidos en la proposición económica no se corresponda con la cantidad total resultante establecida en la misma, se considerará siempre que el error reside en la cantidad total resultante y no en los precios unitarios.

Por tanto, se admite la oferta económica del licitador **ALIA TASACIONES, SA por valor de 28.328,00 IVA excluido.**

En cuanto a la oferta económica de la empresa TASASUR SDA TASACIONES, SA la empresa licitadora ha presentado el Anexo II del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares referente al “Modelo de Proposición Económica” en el que refleja un “importe total, IVA excluido” para su oferta de 21.800,00€. Sin embargo, se ha comprobado que dicho importe total no se corresponde con el resultado de sumar las cifras resultantes de multiplicar el “precio unitario, IVA excluido” reflejado en la oferta para cada concepto multiplicado por el número de unidades requeridas para dicho concepto.

De la oferta presentada por el licitador se deriva que el resultado de multiplicar los precios unitarios ofertados por el número de unidades requeridas y sumar los importes totales IVA excluido para cada concepto (importe unitario, IVA excluido, x número de unidades requeridas para dicho concepto), daría un importe total para la oferta, IVA excluido de 304.800,00 €, en lugar del importe total, IVA excluido reflejado en la oferta de 21.800,00 €.

Toda vez que de un análisis lógico de la oferta se deduce que la licitadora por error ha indicado en la columna “precio unitario, IVA excluido” el “precio total IVA excluido”, para cada concepto, es decir, el importe resultante de multiplicar el precio unitario por el número de unidades requeridas, se solicita a la empresa licitadora que aclare si los precios unitarios que deben tenerse en cuenta en su oferta son los resultantes de dividir el importe indicado en la columna “precio unitario, IVA excluido” de su oferta entre el número de unidades solicitadas, como se refleja en el cuadro indicado a continuación, de modo que la oferta ascendería a un importe total IVA excluido de 21.800,00 € como se refleja en el Anexo II bis presentado por el licitador.

Concepto: Tasaciones según tipología suelo y metros	Unidades	Precio Unitario IVA Excluido	Precio Total IVA Incluido
suelos urbanos >1000 m ²	16	5.600,00 €	6.776,00 €
suelos urbanos <1000 m ²	12	3.600,00 €	4.356,00 €
Locales Comerciales ≤ 250 m ²	8	2.000,00 €	2.420,00 €
Fincas Uso Industrial > 500 m ²	12	4.200,00 €	5.082,00 €
Naves > 1.000 m ²	4	1.400,00 €	1.694,00 €
Viviendas > 100 m ²	20	5.000,00 €	6.050,00 €
Importe Total IVA Excluido (4)			21.800,00 €
IVA			4.578,00 €
Importe Total IVA Incluido			26.378,00 €

Por ello, la empresa licitadora deberá aclarar el aspecto indicado mediante la presentación del Anexo II Oferta Económica, corregida.

Con fecha 15 de diciembre de 2023 se publicó en el portal de la contratación de la Comunidad de Madrid, nota interna para que el licitador aclarase el aspecto indicado concediéndose un plazo de tres días hábiles computados a partir del día hábil siguiente a la publicación en el tablón de anuncios electrónico del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid.

El licitador presentó la oferta económica corregida dentro del plazo concedido y por tanto, su oferta económica fue tenida en consideración por un importe total IVA excluido de 21.800,00 € quedando la misma como sigue:

Concepto: Tasaciones según tipología suelo y metros	Unidades	Precio Unitario IVA Excluido	Precio Total IVA Excluido
suelos urbanos >1000 m ²	16	350,00 €	5.600,00 €
suelos urbanos <1000 m ²	12	300,00 €	3.600,00 €
Locales Comerciales ≤ 250 m ²	8	250,00 €	2.000,00 €
Fincas Uso Industrial > 500 m ²	12	350,00 €	4.200,00 €
Naves > 1.000 m ²	4	350,00 €	1.400,00 €
Viviendas > 100 m ²	20	250,00 €	5.000,00 €
Importe Total IVA Excluido			21.800,00 €
IVA			4.578,00 €
Importe Total IVA Incluido			26.378,00 €

2. OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

Una vez realizada la apertura de ofertas económicas por la Mesa de Contratación y efectuados los cálculos correspondientes con arreglo al apartado 8.1 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, resultaron incursas en presunción de anormalidad las ofertas presentadas por las siguientes empresas:

- ARCO VALORACIONES, S.A.
- EUROVALORACIONES, S.A.
- TASASUR SDA TASACIONES, S.A.

Solicitada la justificación de sus ofertas económicas a las citadas empresas, todas ellas han presentado la documentación justificativa solicitada.

Se ha apreciado lo siguiente:

2.1 REVISIÓN JUSTIFICACIÓN DE OFERTAS ECONÓMICAS

Analizadas las justificaciones de las ofertas económicas de los 3 licitadores, cabe concluir lo siguiente:

• **ARCO VALORACIONES, SA**, presenta un escrito en el que únicamente indican su justificación en las siguientes consideraciones:

1. Experiencia como sociedad de tasación que trabaja con los principales grupos bancarios (Grupo Santander, Grupo CaixaBank, Banco Mediolanum y Grupo Cajamar), así como ha sido adjudicatario de distintos concursos.

2. Comparativa y justificación de tarifas propuestas. Arco Valoraciones, SA, justifica su propuesta económica comparando las tarifas acordadas con sus clientes (Seguridad Social, Redea, Invidet, tarifas a entidades bancarias). De esta comparativa no se puede deducir que con la propuesta económica ofertada en el expediente 151/2023, la empresa pueda dar cobertura a los costes fijos y/ o variables, puesto que no justifica que los costes directos e indirectos sean cubiertos con la tarifa propuesta.

3. Arco Valoraciones, SA., justifica la oferta económica en la disposición de una amplia red de técnicos tasadores, y que las principales delegaciones (Barcelona, Madrid, Murcia y Valencia) disponen de una amplia red de esos técnicos de tasaciones que evitan desplazamientos y por tanto reducción de costes. En este supuesto, Arco Valoraciones, SA., no cuantifica la reducción de costes indirectos ni la reducción de los mismos al disponer de la red de técnicos de tasaciones.

4. Desarrollos tecnológicos propios, el hecho de que disponga de una aplicación propia de elaboración y emisión de informes y no depender de software de terceros puede suponer una reducción de costes, pero no cuantifica la cuantía de ahorro de costes que supone tener una aplicación informática propia.

5. Respecto al resto de consideraciones expuestas: clientes e independencia, no suponen una reducción de la propuesta económica, en todo caso, se trataría de un criterio de solvencia que se analiza en otra fase del expediente 151/2023.

En consecuencia, se considera que la oferta presentada por ARCO VALORACIONES, S.A., supone un riesgo para la ejecución del contrato.

• **EUROVALORACIONES, S.A.**, presenta un informe en el que justifica su oferta anormalmente baja en base a los siguientes criterios:

1. Tiene una estructura operativa centralizada compuesta por 115 profesionales en plantilla 36 técnicos superiores encargados de la monitorización, supervisión y control de calidad de los informes, y un Departamento de Gestión de Operaciones, compuesto por 36 personas que ofrece un servicio personalizado que permite una atención y seguimiento centralizado del servicio. Al disponer de una estructura organizada a coste fijo, el ingreso que se obtenga por la ejecución del contrato 151/2023.

2. Eurovaloraciones, SA., presenta desglose anual de costes para la oferta presentada tomando en consideración la estimación de trabajos a realizar facilitada en el Pliego de Prescripciones Técnicas:

Ventas % 100,00%
Coste de elaboración % 72,40%
Margen Bruto % 27,60%
Gastos Generales % 10,55%

Rentabilidad % 17,05%

3. Eurovaloraciones, SA., adjuntas datos sobre la evolución de su facturación de EUROVAL y la rentabilidad (Ebitda y Margen % de Ebitda) de los últimos ejercicios. EUROVAL es una empresa sin deuda y que goza de una posición de tesorería elevada. La rentabilidad de la empresa es también muy elevada, en el ejercicio 2022 ha generado un Ebitda superior a 3,4 millones de € y con un margen del 21% sobre ventas

En consecuencia, se considera que la oferta presentada por EUROVALORACIONES, SA no supone un riesgo para la ejecución del contrato.

• **TASASUR SDA TASACIONES, SA** presenta un escrito en el que únicamente indica su justificación en las siguientes consideraciones:

1. Tasasur Sociedad de Tasaciones, SA., justifica la propuesta económica en que las tarifas ofertadas están por encima de las que actualmente trabaja con Entidades Financieras, si bien, la empresa no presenta una comparativa de tarifas que permita acreditar que las tarifas propuestas en el expediente 151/2023 son superiores a las tarifas de Entidades Financieras.

2. Tasasur Sociedad de Tasaciones, SA., expone que, al ser un paquete de trabajo ubicado en la misma Comunidad Autónoma, han llegado a un acuerdo con los tasadores encargados de realizar los trabajos a un precio cerrado. El licitador justifica que con la tarifa ofertada cubre los costes fijos, pero no tiene en cuenta los costes variables. Además, no justifica cual es el coste fijo de los tasadores ni el margen de beneficio obtenido una vez cubiertos los costes fijos y los variables.

3. Tasasur Sociedad de Tasaciones, SA, en su justificación solo informa de su plan de expansión. No se puede tener en cuenta esta justificación en el establecimiento de la tarifa porque se podría entender como un ejercicio de alteración de precios para obtener cuotas de mercado.

4. Respecto a la bajada de sus márgenes de beneficio, lo asumen como si fuese otro tipo de inversión en publicidad y relaciones públicas, esta justificación de reducción del margen de beneficio no puede ser tenida en cuenta puesto que Tasasur Sociedad de Tasaciones, SA, no presenta ningún estudio económico que detalle que la reducción de márgenes es por inversión en otras áreas de la empresa.

En consecuencia, se considera que la oferta presentada por Tasasur Sociedad de Tasaciones, SA., supone un riesgo para la ejecución del contrato.

2.2 CONCLUSIÓN

Por parte de la Subdirección de Patrimonio, se concluye lo siguiente:

- Analizada la documentación presentada por la empresa ARCO VALORACIONES, SA., para justificar su oferta económica, se considera que no es suficiente para la ejecución del contrato.
- Analizada la documentación presentada por la empresa TASASUR SDA TASACIONES, SA, para justificar su oferta económica, se considera que no es suficiente para la ejecución del contrato.

- La empresa EUROVALORACIONES, S.A. presenta justificación suficiente de su oferta económica, por lo que no supone un riesgo para la ejecución del contrato.

CIRIZA DE LOS
RIOS
GREGORIO -
02617745T
AUTH

Digitally signed by: CIRIZA DE LOS
RIOS GREGORIO - 02617745T
AUTH
DN: CN = CIRIZA DE LOS RIOS
GREGORIO - 02617745T AUTH C,
= ESD = CANAL DE ISABEL II S.
A. OU = CERTIFICADO
ELECTRONICO DE EMPLEADO
PUBLICO
Date: 2023.12.20 13:40:14 +0100

Gregorio Ciriza de los Ríos
Responsable Subdirección de Patrimonio