

INFORME DE VALORACIÓ D'OFERTES I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

**DEL PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT ABREUJAT
REF. POSS13/25**

**PER A LA CONTRACTACIÓ DE SERVEI DE REDACCIÓ DE TAXACIONS
IMMOBILIÀRIES PER A FERROCARRILS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA**

1. ANTECEDENTS

En data 25 de març de 2025 es va publicar la licitació del procediment obert simplificat abreujat de ref. POSS 13/25, per a la contractació del Servei de redacció de taxacions immobiliàries per a Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, amb un pressupost de licitació de:

Import base (abans d'IVA)	27.966,79 €
IVA (21%)	5.873,02 €
TOTAL	33.839,81 €

2. PRESENTACIÓ D'OFERTES

En data 11 d'abril de 2025, va finalitzar el termini de presentació de les ofertes. La relació de les empreses que han presentat ofertes han estat les següents:

EMPRESSES
PROGEST ENGINYERIA, SLP
IPLAN GESTION INTEGRAL SL

Atenent al tipus de procediment, els licitadors que han estat admesos en el procediment són:

EMPRESSES
PROGEST ENGINYERIA, SLP
IPLAN GESTION INTEGRAL SL

Les ofertes econòmiques presentades a la baixa respecte del pressupost de licitació son les següents:

- PROGEST ENGINYERIA, SLP

Concepte	Preu unitari ofert (abans d'IVA)	IVA 21%	Preu unitari ofert (IVA inclòs)
Taxació ordinària entre 0 i 60.000 €	194,00	40,74	234,74
Taxació ordinària entre 60.001 i 120.000 €	224,00	47,04	271,04
Taxació ordinària entre 120.001 i 300.000 €	344,00	72,24	416, 24
Taxació ordinària entre 300.001 i 1.200.000 €	644,00	135,25	779,24
Taxació ordinària entre 1.200.001 i 3.000.000 €	1.494,00	313,74	1.807,74

- IPLAN GESTION INTEGRAL SL

Concepte	Preu unitari ofert (abans d'IVA)	IVA 21%	Preu unitari ofert (IVA inclòs)
Taxació ordinària entre 0 i 60.000 €	200,79	42,71*	242,96

Taxació ordinària entre 60.001 i 120.000 €	225,27	47,30	272,57
Taxació ordinària entre 120.001 i 300.000 €	339,48	71,29	410,78
Taxació ordinària entre 300.001 i 1.200.000 €	706,99	148,47	855,46
Taxació ordinària entre 1.200.001 i 3.000.000 €	1.546,76	324,82	1.871,58

* L'empresa IPLAN GESTION INTEGRAL SL presenta el preu unitari corresponent a la Taxació ordinària entre 0 i 60.000 € per 200,79€ abans d'IVA. A la columna corresponent al 21% d'IVA indica un total de 42,71€, quant aquest hauria de ser de 42,16€. Atès que l'import unitari ofertat amb IVA és correcte, és corregeix al desglossament indicant 42,16€, que sumat a l'oferta abans d'IVA, correspon amb el total de 242,96€, IVA inclòs.

3. VALORACIÓ DE LA LICITACIÓ

Previ a la valoració de la licitació, cal indicar que s'ha revisat la documentació tècnica annexa sol·licitada a l'Annex 2 del PCAP i aquesta és conforme.

Segons l'indicat al Plec Administratiu de la licitació, els criteris i subcriteris de valoració d'ofertes són els següents:

Criteris de valoració de la licitació (Plec Administratiu)	
1- Criteris avaluable de forma automàtica (preu): fins a 49 punts	
- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 0 i 60.000	5 punts
- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 60.001 i 120.000	12 punts
- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 120.001 i 300.000	14 punts
- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 300.001 i 1.200.000	14 punts
- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 1.200.001 i 3.000.000	4 punts
2- Criteris de valoració automàtica (Tècnics objectius): fins a 51 punts	
2.1. Oferta en concepte d'experiència de l'equip d'execució del contracte	45 punts
2.1.1. Experiència addicional a la demanada com a solvència tècnica del taxador en àmbits urbans i urbanitzables delimitats (en els últims 10 anys)	24 punts
2.1.2. Experiència addicional a la demanada com a solvència tècnica del taxador en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats (en els últims 10 anys)	21 punts
2.2. Oferta en concepte de menor termini de presentació de la taxació (en dies laborables) respecte els terminis establerts al Plec Tècnic	5 punts
2.3. Oferta en concepte de qualitat social basada en les condicions laborals dels treballadors	1 punt

1. Criteris avaluable de forma automàtica (preu): fins a 49 punts

- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 0 i 60.000: 5 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte el preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 228,69 € +IVA.

El licitador que iguali el preu indicat obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 5 punts. A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 5 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; on VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat serà exclòs.

EMPRESSES	IMPORT OFERTAT (Abans d'IVA)	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	194,00 €	5,00
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	200,79 €	4,85

- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 60.001 i 120.000: 12 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte el preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 263,78 €+IVA .

El licitador que iguali el preu indicat , obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 12 punts. A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 12 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; on VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat , serà exclòs.

EMPRESSES	IMPORT OFERTAT (Abans d'IVA)	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	224,00 €	12,00
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	225,27 €	11,94

- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 120.001 i 300.000: 14 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte al preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 395,67€ +IVA

El licitador que iguali el preu indicat obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 14 punts.

A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 14 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; on VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat , serà exclòs.

EMPRESSES	IMPORT OFERTAT (Abans d'IVA)	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	344,00 €	13,84
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	339,48 €	14,00

- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 300.001 i 1.200.000: 14 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte al preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 807,07 €+IVA

El licitador que iguali el preu indicat obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 14 punts.

A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 14 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; on VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat serà exclòs

EMPRESSES	IMPORT OFERTAT (Abans d'IVA)	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	644,00 €	14,00
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	706,99 €	12,91

- Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 1.200.001 i 3.000.000: 4 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte al preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 1.950,52 € +IVA.

El licitador que iguali el preu indicat obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 4 punts.

A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 4 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; on VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat serà exclòs.

EMPRESSES	IMPORT OFERTAT (Abans d'IVA)	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	1.494,00 €	4,00
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	1.546,76 €	3,89

El resum final de les puntuacions obtingudes arran l'avaluació dels criteris econòmics ha estat el següent:

EMPRESSES	PUNTUACIÓ TOTAL
PROGEST ENGINYERIA, SLP	48,84
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	47,59

2) Criteris de valoració automàtica (Tècnics objectius): fins a 51 punts

2.1. Oferta en concepte d'experiència de l'equip d'execució del contracte: fins a 45 punts

2.1.1. Experiència addicional a la demanada com a solvència tècnica del taxador en àmbits urbans i urbanitzables delimitats (en els últims 10 anys): 24 punts

Al licitador que presenti una major experiència del taxador en àmbits urbans i urbanitzables delimitats, fins a un màxim de 100 taxacions totals, addicionals a les 50 taxacions requerides com a solvència tècnica en els últims 10 anys (entre el 2013 i el 2022 inclosos), se li assignarà la màxima puntuació: **24 punts**, a la resta se li assignarà la puntuació que resulti de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 24 \times \frac{Oferta}{Major \text{ número de taxacions}}$$

Acreditar mitjançant declaració amb relació de taxacions realitzades en els darrers 10 anys annexant còpia de del full signat de la taxació on aparegui l'import i el concepte de la mateixa.

EMPRESES	Experiència Addicional del Taxador en àmbits urbans i urbanitzables delimitats en els últims 10 anys	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	50	24,00
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	50	24,00

2.1.2. Experiència addicional a la demanada com a solvència tècnica del taxador en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats (en els últims 10 anys): 21 punts

Al licitador que presenti una major experiència del taxador en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats, fins a un màxim de 40 taxacions totals, addicionals a les 20 taxacions requerides com a solvència tècnica en els últims 10 anys (entre el 2013 i el 2022 inclosos), se li assignarà la màxima puntuació: **21 punts**, a la resta se li assignarà la puntuació que resulti de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 21 \times \frac{Oferta}{Major \text{ número de taxacions}}$$

Acreditar mitjançant declaració amb relació de taxacions realitzades en els darrers 10 anys annexant còpia de del full signat de la taxació on aparegui l'import i el concepte de la mateixa.

EMPRESES	Experiència Addicional del Taxador en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats en els últims 10 anys	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	20 addicionals	8,40
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	50 addicionals	21,00

2.2. Oferta en concepte de menor termini de presentació de la taxació (en dies laborables) respecte els terminis establerts al Plec Tècnic: fins a 5 punts

2.2.1. Al licitador que presenti un menor nombre de dies per a la presentació de la taxació inferior a 400.000,00 € (10 dies laborables), obtindrà 2,5 punts. A la resta de propostes se les puntuarà d'acord amb l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 2,5 \times \frac{Menor \text{ termini de lliurament (d)}}{Número \text{ dies oferta}}$$

El licitador que oferti un termini igual a l'establert al PPT obtindrà zero punts.

EMPRESES	Termini de presentació (en dies laborables)	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	5 dies	2,50
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	10 dies	0,00

- 2.2.2. Al licitador que presenti un menor nombre de dies per a la presentació de la taxació, igual o superior a 400.000,00 € (15 dies laborables), obtindrà 2,5 punts. A la resta de propostes se les puntuarà d'acord amb l'aplicació de la següent fórmula:

$$\text{Puntuació oferta} = 2,5 \times \frac{\text{Menor termini de lliurament (d)}}{\text{Número dies oferta}}$$

El licitador que oferti un termini igual a l'establert al PPT obtindrà zero punts.

L'esmentat criteri d'adjudicació s'estableix, ja que posa de manifest una major eficiència en l'execució de l'objecte del contracte i permet efectuar una avaluació comparativa del nivell de rendiment de cada oferta.

EMPRESSES	Termini de presentació de la taxació (en dies laborables)	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	7 dies	2,50
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	15 dies	0,00

2.3. Oferta en concepte de qualitat social basada en les condicions laborals dels treballadors: 1 punt

S'atorgarà 0,5 punts per cada persona adscrita a l'execució del contracte amb contracte laboral indefinit o compromís de transformació a contracte indefinit abans de formalitzar el contracte, fins a un màxim d'un punt (dues persones).

En el cas de produir-se noves contractacions, baixes o substitucions, s'haurà de mantenir la tipologia de contracte pel nou personal adscrit durant tot el servei.

Per acreditar aquest criteri el licitador haurà de presentar una declaració signada indicant els treballadors adscrits i les seves funcions en l'execució del contracte.

L'estabilitat laboral i les condicions retributives del personal que ha d'executar el contracte que es licita redunda en el grau de compromís i la qualitat de l'execució de l'actuació.

EMPRESSES	Qualitat social basada en les condicions laborals dels treballadors	Puntuació
PROGEST ENGINYERIA, SLP	2 persones	1,00
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	2 persones	1,00

PROGEST ENGINYERIA, SLP. En resposta als aclariments, el licitador adjunta la declaració signada indicant els treballadors adscrits i les seves funcions en l'execució del contracte.

El resum final de les puntuacions obtingudes arran l'avaluació dels Criteris Tècnics ha estat el següent:

EMPRESSES	CRITERIS TÈCNICS OBJECTIUS				CRITERIS SOCIALMENT RESPONSABLE	PUNTUACIÓ
	2.1.1.	2.1.2.	2.2.1.	2.2.2.	2.3	
PROGEST ENGINYERIA, SLP	24,00	8,40	2,50	2,50	1,00	38,40
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	24,00	21,00	0,00	0,00	1,00	46,00

3. CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES

Un cop efectuada la valoració total i completa de les ofertes presentades de conformitat amb els criteris d'adjudicació establerts en els plecs, es procedeix a classificar les ofertes per ordre decreixent, essent el resultat el següent:

EMPRESA	VALORACIÓ ECONÒMICA	VALORACIÓ TÈCNICA	PUNTUACIÓ TOTAL
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	47,59	46,00	93,59
PROGEST ENGINYERIA, SLP	48,84	38,40	87,24

4. CÀLCUL DE VALOR ANORMALS

Seguidament es procedeix a analitzar les ofertes en base a aquest requeriment:

Es considerarà que una oferta pot contenir valors anormals/desproporcionats en el següents casos:

Paràmetres per determinar que una oferta pot contenir valors anormals o desproporcionats:

- En el cas de que concorrin 2 licitadors:

Es considera que una oferta pot contenir valors anormals o desproporcionats si l'oferta econòmica presenta una baixa respecte el pressupost de licitació/preu unitari superior o igual al 20%.

Oferta a la baixa respecte el pressupost de licitació:

Atès que els licitadors presenten oferta als preus unitaris establerts per a l'Import anual de taxacions ordinàries, es calcula la baixa per aquesta part del pressupost de licitació amb el resultat de multiplicar el preu unitari ofert per les unitats previstes. Al desglossament del pressupost de licitació s'estableix el concepte "Import anual de taxacions ordinàries" en 14.701,50€ calculat segons el punt 7.1 del PPT.

PROGEST ENGINYERIA, SLP

Import de taxacions ordinàries					
Ordre	Unitats	Descripció	Amidament	Preu Unitari	Import
1.1.	Ut.	0 a 60.000	4	194,00 €	776,00 €
1.2.	Ut.	60.001 a 120.000	4	224,00 €	896,00 €
1.3.	Ut.	120.001 a 300.000	6	344,00 €	2.064,00 €
1.4.	Ut.	300.001 a 1.200.000	8	644,00 €	5.152,00 €
1.5.	Ut.	1.200.001 a 3.000.000	2	1.494,00 €	2.988,00 €
1. Import de taxacions ordinàries					11.876,00 €

IPLAN GESTION INTEGRAL SL

Import de taxacions ordinàries					
Ordre	Unitats	Descripció	Amidament	Preu Unitari	Import
1.1.	Ut.	0 a 60.000	4	200,79 €	803,16 €

1.2.	Ut.	60.001 a 120.000	4	225,27 €	901,08 €
1.3.	Ut.	120.001 a 300.000	6	339,48 €	2.036,88 €
1.4.	Ut.	300.001 a 1.200.000	8	706,99 €	5.655,92 €
1.5.	Ut.	1.200.001 a 3.000.000	2	1.546,76 €	3.093,52 €
1. Import de taxacions ordinàries					12.490,56 €

PARÀMETRES RELATIU A LA POSSIBLE INCORPORACIÓ DE VALORS ANORMALS O DESPROPORCIONATS			
Oferta a la baixa respecte a la partida Import anual de taxacions ordinàries			
EMPRESA	Import a la baixa (abans d'IVA)	Import de taxacions ordinàries (abans d'IVA)	% de desviació Import de l'oferta
PROGEST ENGINYERIA, SLP	11.876,00 €	14.701,50 €	-19,21%
IPLAN GESTION INTEGRAL SL	12.490,56 €		-15,03%

Un cop analitzada l'oferta presentada, es constata que la proposta presentada per PROGEST ENGINYERIA, SLP, no conté valors anormals o desproporcionats.

Un cop analitzada l'oferta presentada, es constata que la proposta presentada per IPLAN GESTION INTEGRAL SL, no conté valors anormals o desproporcionats.

5. CONCLUSIONS I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

Es proposa l'adjudicació de la present contractació del Servei de redacció de taxacions immobiliàries per a Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya a l'oferta presentada per l'empresa **IPLAN GESTION INTEGRAL SL**, amb un termini d'execució d'1 any, a comptar des de la data de signatura de l'acta d'inici dels treballs un termini de garantia de 6 mesos comptats a partir de la finalització del contracte, a plena satisfacció per FGC, d'acord amb el següent desglossament:

Import adjudicació (abans d'IVA)	27.966,79 €
IVA (21%)	5.873,02 €
TOTAL ADJUDICACIÓ	33.839,81 €

Els preus unitaris definitius a aplicar al contracte seran els següents:

Concepte	Preu unitari (abans d'IVA)	IVA (21%)	Preu unitari IVA inclòs
Taxació ordinària entre 0 i 60.000 €	200,79 €	42,16 €	242,96 €
Taxació ordinària entre 60.001 i 120.000 €	225,27 €	47,30 €	272,57 €
Taxació ordinària entre 120.001 i 300.000 €	339,48 €	71,29 €	410,78 €
Taxació ordinària entre 300.001 i 1.200.000 €	706,99 €	148,47 €	855,46 €
Taxació ordinària entre 1.200.001 i 3.000.000 €	1546,76 €	324,82 €	1871,58 €

Per ser la que ha obtingut la millor puntuació en l'aplicació dels criteris d'adjudicació de la present licitació, no superar l'import de licitació, acomplir els requisits establerts per FGC, segons l'anàlisi precedent i sempre que acrediti el compliment dels requisits de solvència previstos en la licitació.

Sr. Manel Pelagio i Brualla
Responsable de l'Àrea d'Inspecció
Ferroviària

Signat electrònicament