

ANÀLISI DE LES PROPOSTES AVALUABLES MITJANÇAT FÓRMULES - Sobre 3

OBJECTE: Projecte reforma de l'edifici d'oficines de Zona Franca 2

EXPEDIENT: 16086906

SOCIETAT: TRANSPORTS DE BARCELONA, S.A. i FERROCARRIL METROPOLITÀ DE BARCELONA, S.A. (en conjunt, "TMB")

Licitació convocada per procediment obert no harmonitzat amb un Pressupost base de licitació (PBL) de 200.000,00 €, més el 21% d'IVA, 42.000,00 €, que suma 242.000,00 €, IVA inclòs.

1. Resum d'ofertes.

Efectuada l'obertura del sobre 3 -proposta econòmica- el resum d'ofertes és:

Licitador	Import (€)	%PBL
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	145.000,00	-28%
E3 SOLINTEG, SLU	153.395,00	-23%
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	182.000,00	-9%

PBL sense IVA 200.000,00 €

%PBL: variació respecte del PBL sense IVA

No hi ha cap oferta per sobre del PBL.

2. Detall de puntuacions

Dins dels criteris avaluable mitjançant fórmules figuren 4 subcriteris.

2.1 Preu. S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més baix que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el pressupost base de licitació. Per la resta de licitadors, la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula:

$$P = Tp \times \frac{Pb}{Pi}$$

El resultat és:

Licitador	Import (€)	Punts
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	145.000,00	49,00
E3 SOLINTEG, SLU	153.395,00	46,32
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	182.000,00	39,04

2.2 Valoració experiència Autor del projecte.

Licitador	Experiència	Punts
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	9 o més projectes similars	21,00
E3 SOLINTEG, SLU	5 a 6 projectes similars	10,00
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	9 o més projectes similars	21,00

2.3 Valoració experiència Tècnic especialista en instal·lacions.

Licitador	Experiència	Punts
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	7 o més projectes similars	15,00
E3 SOLINTEG, SLU	5 a 6 projectes similars	8,00
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	7 o més projectes similars	15,00

2.4 Valoració experiència Interiorista i/o decorador.

Licitador	Experiència	Punts
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	7 o més projectes similars	15,00
E3 SOLINTEG, SLU	Cap projecte addicional	0,00
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	7 o més projectes similars	15,00

3. Puntuació total sobre 3

Licitador	Punts
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	100,00
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	90,04
E3 SOLINTEG, SLU	64,32

4. Classificació de les ofertes

Licitador	Sobre 3	Total
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	100,00	100,00
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	90,04	90,04
E3 SOLINTEG, SLU	64,32	64,32

5. Anàlisi d'ofertes anormalment baixes.

Per determinar si existeixen ofertes anormalment baixes es considera, segons indica el plec de clàusules particulars, l'article 85 del RD 1098/2001:

SECCIÓ 4a PROCEDIMENTS OBERT, RESTINGIT I NEGOCIAT

Article 85. Criteris per apreciar les ofertes desproporcionades o temeràries a les subhastes.

En principi, es consideren desproporcionades o temeràries les ofertes que estiguin en els casos següents:

1. Quan, en cas que hi concorri un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
2. Quan hi concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.
3. Quan hi concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant això, per al càlcul de la mitjana s'ha d'excloure l'oferta que sigui d'una quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a la mitjana. En qualsevol cas, es considera desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals.

4. Quan hi concorrin quatre licitadors o més, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant això, si entre aquestes hi ha ofertes superiors a la mitjana en més de 10 unitats percentuals, s'ha de calcular una nova mitjana només amb les ofertes que no estiguin en el cas indicat. En tot cas, si el nombre de les altres ofertes és inferior a tres, la nova mitjana s'ha de calcular sobre les tres ofertes de menor quantia.

5. Excepcionalment, i atenent l'objecte del contracte i les circumstàncies del mercat, l'òrgan de contractació pot reduir motivadament en un terç, en el plec de clàusules administratives particulars corresponent, els percentatges establerts en els apartats anteriors.

6. Per valorar les ofertes com a desproporcionades, la mesa de contractació pot considerar la relació entre la solvència de l'empresa i l'oferta presentada.

Aplicant el punt 3:

Licitador	Import (€)	%Mitjana
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	145.000,00	-9%
E3 SOLINTEG, SLU	153.395,00	-4%
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	182.000,00	14%

Mitjana 160.131,67 €

%Mitjana: desviació respecte de la mitjana

D'acord amb el punt 3 de l'article 85 del RD 1098/2001, "En qualsevol cas, es considera desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals"

Licitador	Import (€)	%PBL
ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL	145.000,00	-28%
E3 SOLINTEG, SLU	153.395,00	-23%
CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN SL	182.000,00	-9%

PBL sense IVA 200.000,00 €

%PBL: variació respecte del PBL sense IVA

L'oferta de l'empresa ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL rep la consideració d'oferta anormalment baixa. Es demana justificació i desglossament raonat i detallat del baix nivell de preus d'acord a la normativa establerta (article 149.4 de la LCSP) amb indicació dels motius pels quals s'ha arribat al preu de l'oferta presentada.

S'adjunta el document "Annex sobre 3 – Informe OAB" amb l'anàlisi de la documentació presentada i la proposta d'acceptació.

6. Conclusions

Es proposa:

CLASSIFICAR les 3 propostes avaluable mitjançant fórmules amb la puntuació decreixent de l'apartat "Classificació de les ofertes".

ACEPTAR la justificació d'oferta anormalment baixa de l'empresa ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL d'acord al contingut de l'informe "Annex sobre 3- Informe OAB"

ADJUDICAR la proposta presentada per l'empresa ALOTARK ARQUITECTOS & CONSULTORES SL en base a la puntuació del Sobre 3 i per un import de 145.000,00 € sense IVA.

1 d'agost de 2025

Daniel Lopera
Responsable de la Unitat d'Aprovisionaments
d'obres, instal·lacions i serveis

Raul Pena
Responsable de la Unitat de Serveis
Generals