

EXP. LSEO/2025/04 - LICITACIÓ PER A LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE PROTECCIÓ D'IMMOBLES, PORTES DE SEGURETAT I EQUIPS D'ALARMA, GESTIONATS PER HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA)

SISTEMA DE SELECCIÓ: Procediment Obert (article 318 i 156 LCSP)

LLOC: Seu social VIMUSA

DIA I HORA: 14 de novembre de 2025, a les 12:00 h

DOCUMENT: Acta de valoració de justificació d'ofertes anormals i proposta d'adjudicació.

ACTA Nº 3

Davant meu, Joan Badia Gauchia, Advocat, actuant com a secretari de la Mesa de Contractació estan presents, el Sr. Ivan Rubiño, cap del departament de patrimoni de VIMUSA, qui actua com a president de la Mesa, la Sra. Ivet García, tècnica en dret del departament jurídic de VIMUSA i el Sr. Antoni Sans, Director financer de VIMUSA. Es reuneix la Mesa de Contractació de conformitat amb el previst al Plec de clàusules administratives particulars que regeixen el contracte, amb l'objecte de procedir a la valoració de les justificacions de preus anormals o desproporcionades presentades per les empreses requerides; classificar les propostes i proposar l'adjudicació dels contractes.

1-. Segons consta en l'acta de la Mesa de contractació del passat 30 d'octubre de 2025, es va requerir a les empreses JUPE SISTEMAS SL, VPSITEX ESPAÑA SL i WALLNER EUROPA SL, perquè presentin justificació sobre aquelles condicions del preu/unitaris indicats que justifiquin el baix nivell del preu o costos dels mateixos, de les ofertes presentades corresponents.

2-. Que en aquest sentit, es fa constar que totes les empreses han aportat la documentació justificativa de les ofertes presentades, en el termini atorgat a l'efecte.

3-. Seguidament, la Mesa de contractació, passa a valorar les justificacions de preus presentades per les empreses requerides, segons el següent ordre:

a) VALORACIÓ DE LA JUSTIFICACIÓ DELS PREUS UNITARIS PRESENTADA PEL LICITADOR: JUPE SISTEMAS SL

JUPE SISTEMAS, S.L., va presentar ofertes per a l'adjudicació d'ambdós lots de la present licitació. Les dues ofertes presentades per l'empresa, d'acord amb l'establert a la clàusula 33 del PCAP, presenten preus unitaris amb valors que es poden considerar anormals o desproporcionats, essent concretament els següents:

- LOT 1: PORTES I PANELLS ANTIOCCUPACIÓ, han incorregut en valors d'anormalitat el preu unitari per custòdia de porta, el preu per instal·lació de panells, el preu per retirada de panells i el preu del lloguer de panells.
- LOT 2: EQUIPS D'ALARMA D'INTRUSIÓ han incorregut en valors d'anormalitat el preu unitari ofert pel lloguer d'alarmes, el preu per connexió a CRA (quota mensual) i el preu per custòdia de claus.

En aquest sentit, la Mesa informa que l'empresa indicada, ha presentat dins el termini establert la corresponent justificació als preu unitari indicats.

- **JUSTIFICACIÓ:** JUPE SISTEMAS, S.L justifica el baix nivell del preu en base a l'experiència i capacitat de l'empresa per dur a terme els treballs objecte de la present licitació, així com en la infraestructura de l'empresa i els mitjans disponibles, en tant que disposen per una banda d'un centre de servei obert a Catalunya, i un stock suficient ja amortitzat per assolir els servei.

Segons l'exposat, aquest fet que suposa un estalvi que es pot repercutir en el preu de la licitació, en tant que no tenen la necessitat d'invertir en estructura, ni en material. A més, manifesten que els preus presentats, malgrat poden suposar sacrificar un percentatge de la rendibilitat a curt termini, es compensen amb un contracte de dos anys.

- **VALORACIÓ:**

Els membres de la Mesa, un cop revisada la justificació de preus presentada i, de conformitat amb les resolucions dels tribunals de contractació (Resolucions 42/2022 i 55/2024 (TCCSP) o la Resolució 22/2020 de l'OARC / KEAO d'Euskadi), tenint en consideració que l'exclusió d'una oferta per anormalitat o desproporcionalitat opera com una excepció i, que aquesta anormalitat s'ha de apreciar i valorar en referència al preu global del contracte i no als preus unitaris individuals. Consideren que:

- Respecte a l'oferta presentada pel LOT 1, en tant que els preus unitaris que han incorregut en anormalitat són el preu per custòdia de porta, i els 3 preus per instal·lació, retirada i lloguer de panells, valorant l'oferta en el seu conjunt i, tenint en consideració el volum d'instal·lacions/retirada/lloguer de panells disposat al pressupost base de licitació (quantitat anual estimada molt inferior al volum de portes); s'entén que les baixes presentades responen a una estratègia empresarial, en la qual el preu presentat es compensi amb altres preus de l'oferta, tenint en consideració la durada de dos anys del contracte i l'stock de material, per tant, valorant l'oferta en el seu conjunt, la proposta presentada es considera viable.
- En el cas del LOT 2, valorant que únicament els preus unitaris presentats en el lloguer d'alarmes, connexió a CRA (quota mensual) i custòdia claus, aquests es troben un 2,70%, 1,67%, 33'86% per sota dels preus mig de les ofertes presentades, essent la baixa més gran la relativa al preu per custòdia de claus. Atès que aquest servei que no requereix d'una organització i infraestructura molt gran, en la valoració de l'oferta en el seu conjunt es considera que la proposta presentada és viable.
- **CONCLUSIÓ:** Atesa la justificació presentada per l'empresa JUPE SISTEMAS, S.L. es considera que, valorant les ofertes en el seu conjunt, les ofertes presentades en ambdós lots es consideren viables.

b) VALORACIÓ DE LA JUSTIFICACIÓ DELS PREUS UNITARIS PRESENTADA PEL LICITADOR: VPSITEX ESPAÑA SLU

VPSITEX España SLU, va presentar ofertes per a l'adjudicació d'ambdós lots de la present licitació. Això no obstant, l'oferta presentada per l'empresa al LOT 1, d'acord amb l'establert a la clàusula 33 del PCAP, va presentar un preu unitari que es pot considerar anormal o desproporcionat, essent aquest el corresponent a custòdia porta.

En aquest sentit, la Mesa informa que l'empresa indicada, ha presentat dins el termini establert la corresponent justificació als preu unitari indicats.

- **JUSTIFICACIÓ LICITADOR:** VPSITEX España SLU justifica el preu unitari ofert per la custòdia de porta, en base a que l'empresa no requereix invertir en infraestructura per poder custodiar les portes, ni fer desplaçaments addicionals de l'equip per anar a un lloc en exclusiu per guardar les mateixes, ja que les portes s'emmagatzemen en la pròpia nau de VPSitex de la seu de Barcelona.

A més, justifiquen també que la custòdia de porta és un servei que beneficia la gestió a l'empresa, en tant que els hi assegura que la porta privativa que recullen el dia de la instal·lació estarà en bon estat el dia que es necessitin reinstal·lar-la, el dia de la retirada definitiva de la porta.

- **VALORACIÓ:**

Els membres de la Mesa, un cop revisada la justificació de preus presentada i, de conformitat amb les resolucions dels tribunals de contractació (Resolucions 42/2022 i 55/2024 (TCCSP) o Resolució 22/2020 de l'OARC / KEAO d'Euskadi), tenint en consideració que l'exclusió d'una oferta per anormalitat o desproporcionalitat és una excepció i, que aquesta anormalitat s'ha de apreciar en referència al preu global del contracte i no als preus unitaris individuals, conclouen que l'oferta presentada és viable.

- **CONCLUSIÓ:** Atesa la justificació aportada i els arguments exposats per l'empresa VPSITEX España SLU es considera que la justificació del preu unitari presentada és suficient i que el preu anormalment baix queda degudament justificat, per tant, es conclou que l'oferta és viable.

c) VALORACIÓ DE LA JUSTIFICACIÓ DELS PREUS UNITARIS PRESENTADA PEL LICITADOR: WALLNER EUROPA SL

WALLNER EUROPA SL va presentar ofertes per a l'adjudicació d'ambdós lots de la present licitació. Les ofertes presentades per l'empresa, d'acord amb l'establert a la clàusula 33 del PCAP, presenten preus unitaris amb valors que es poden considerar anormals o desproporcionats, essent concretament els següents:

- LOT 1: PORTES I PANELLS ANTIOCCUPACIÓ han incorregut en valors d'anormalitat el preu unitari per la instal·lació de portes, preu/hora de serveis especials i visita sense col·locació.
- LOT 2: EQUIPS D'ALARMA D'INTRUSIÓ ha incorregut en valor d'anormalitat el preu unitari ofert pel servei acuda (intervenció).

En aquest sentit, la Mesa informa que l'empresa indicada, ha presentat dins el termini establert la corresponent justificació als preu unitari indicats.

- **JUSTIFICACIÓ:** WALLNER EUROPA SLU presenta una memòria explicativa de la capacitat tècnica de l'empresa per dur a terme els treballs objecte de la present licitació, tant pel que fa a les portes i panells antiocupació (lot 1), com als equips d'alarma (lot 2). L'empresa basa principalment la justificació referida en l'experiència amb altres empreses del sector públic per les quals presta serveis d'iguals característiques per preus iguals o inferiors als preus unitaris presentats a la present oferta, i, en la infraestructura i els mitjans de l'empresa disponibles.

L'empresa justifica els preus presentats en l'organització i infraestructura de l'empresa, exposant que l'execució del present contracte no implica una ampliació estructural, ni inversions addicionals, fet que suposa que puguin assumir el contracte amb marges reduïts. L'empresa exposa que el cost principal és el de fabricació de les portes (cost que, a més acrediten haver reduït per una rebaixa en les tarifes de subministrament del ferro) i el cost de la seva instal·lació, que és assumible amb el personal actual de WALLNER EUROPA SLU, i segons exposen, fàcilment recuperable amb els ingressos que generen diversos mesos de lloguer.

Finalment, per a la justificació referida aporten un informe d'anàlisi de costos elaborat per BDN ASESORES, que valora les dades analítiques actuals del servei i fa una projecció econòmica de l'exercici 2026, integrant els ingressos i despeses del contracte de VIMUSA que ens ocupa, que conclouen dient que el present contracte resulta tècnicament viable, generant beneficis per a l'empresa.

- **VALORACIÓ:** Els membres de la Mesa, un cop revisada la justificació de preus presentada i, de conformitat amb les resolucions dels tribunals de contractació (Resolucions 42/2022 i 55/2024 (TCCSP) o *Resolució 22/2020 de l'OARC / KEAO d'Euskadi*), tenint en consideració que l'exclusió d'una oferta per anormalitat o desproporcionalitat és una excepció i, que aquesta anormalitat s'ha de apreciar en referència al preu global del contracte i no als preus unitaris individuals. Consideren que:
 - Respecte a l'oferta presentada pel LOT 1, valorant que únicament els preus unitaris presentats per a la instal·lació de portes, preu/hora de serveis especials i visita sense col·locació, es troben un 2,73%, 1,80%, 3'32% per sota dels preus mig de les ofertes presentades, en la valoració de l'oferta en el seu conjunt i d'acord amb les justificacions presentades per l'empresa, es considera que la proposta presentada és viable.
 - En el cas del LOT 2, valorant que únicament el preu unitari presentat pel servei acuda (intervenció) es troba un 2,70%, per sota dels preus mig de les ofertes presentades, es considera que la proposta presentada és viable, ja que la baixa presentada pot respondre a una estratègia empresarial, en la qual aquest preu es compensi amb altres preus de l'oferta, tenint en consideració la durada de dos anys del contracte.
- **CONCLUSIÓ:** Atesa la justificació presentada per l'empresa WALLNER EUROPA SLU es considera que, valorant el conjunt de les ofertes presentades en ambdós lots, aquestes es consideren viables.

4.- En conseqüència, d'acord amb les motivacions disposades anteriorment, els membres de la Mesa de conformitat amb el procediment dispost a l'article 149 LCSP, per unanimitat, ACORDEN:

- **Acceptar** la totalitat d'ofertes presentades al LOT 1, entenent que arran de les justificacions dels preus unitaris presentades per JUPE SISTEMAS SL, VPSITEX ESPAÑA SL i WALLNER EUROPA SL, aquestes ofertes es consideren viables.
- **Acceptar** la totalitat d'ofertes presentades al LOT 2, entenent que arran de les justificacions dels preus unitaris presentades per JUPE SISTEMAS SL i WALLNER EUROPA SL, les seves ofertes es consideren viables.

5.- A continuació, els membres de la Mesa de contractació passen a puntuar les ofertes presentades pels licitadors, d'acord amb els criteris automàtics establerts al punt 16 del quadre de característiques del PCAP:

*S'adjunta com **ANNEX 1** a la present acta, el quadre de puntuació final de les ofertes presentades corresponents al LOT 1.

*S'adjunta com **ANNEX 2** a la present acta, el quadre de puntuació final de les ofertes presentades corresponents al LOT 2.

6.- Ateses les puntuacions obtingudes per les empreses licitadores en la valoració de les ofertes econòmiques, els membres de la Mesa, procedeixen a classificar les propostes amb caràcter decreixent, d'acord amb el que prescriu la clàusula 34 del PCAP, amb el següent resultat:

LOT 1: PORTES I PANELLS ANTIOCCUPACIÓ		
	EMPRESA LICITADORA	PUNTUACIÓ
1.	WALLNER EUROPA SL	94,09
2.	JUPE SISTEMAS SL	91,03
3.	SERGO CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO SL	86,57
4.	VPSITEX ESPAÑA SL	82,15

LOT 2: EQUIPS D'ALARMA		
	EMPRESA LICITADORA	PUNTUACIÓ
1.	JUPE SISTEMAS SL	98,21
2.	WALLNER EUROPA SL	89,44
3.	PROTEL SYSTEMS S.L.	79,99
4.	SISTEMAS SEGURMAR COSTA BRAVA S.L.	78,08
5.	VPSITEX ESPAÑA SLU	77,50

7.- Per tot l'exposat, els membres de la Mesa de contractació, a la vista dels resultats obtingut, per unanimitat, **ACORDEN:**

- **ELEVAR a l'òrgan de contractació** la proposta d'adjudicació del contracte de serveis de protecció d'immobles: portes i panells antiocupació, **LOT 1**, a favor de l'empresa que ha obtingut la major puntuació **WALLNER EUROPA SL**, a fi que resolgui el que millor correspongui.
- **ELEVAR a l'òrgan de contractació** la proposta d'adjudicació del contracte de serveis de protecció d'immobles: equips d'alarma d'intrusió, **LOT 2**, a favor de l'empresa que ha obtingut la major puntuació **JUPE SISTEMAS SL**, a fi que resolgui el que millor correspongui.

Es declara finalitzat l'acte a les 14:00 hores, del dia 14 de novembre de 2025, del qual s'estén la present acta que signen el president i el Secretari, de conformitat amb el disposat a l'article 87.3 del RD 1098/2001, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes del Sector Públic.

La data i hora de formalització de la present Acta que es tindrà en consideració a tots els efectes que corresponguin és la que consta en el present document, amb independència de la data de formalització de la signatura electrònica pels membres de la Mesa.

LOT 1 - PORTES I PANELLS DE SEGURETAT

			SERGO		JUPE SISTEMAS S.L.		VPSITEX ESPAÑA SLU		WALLNER EUROPA S.L	
Oferta econòmica per preus unitaris	Puntuació max.	Preu de sortida	Oferta	Puntuació	Oferta	Puntuació	Oferta	Puntuació	Oferta	Puntuació
Instal·lació portes	10	150,00 €	140,00 €	7,36	125,00 €	8,24	125,00 €	8,24	103,00 €	10,00
Retirada portes	10	150,00 €	140,00 €	7,14	100,00 €	10,00	125,00 €	8,00	103,00 €	9,71
Lloguer mensual portes	40	75,00 €	50,00 €	39,20	49,00 €	40,00	63,00 €	31,11	51,00 €	38,43
Custòdia Porta	5	30,00 €	25,00 €	3,00	15,00 €	5,00	15,00 €	5,00	20,40 €	3,68
Instal·lació panells	2,5	125,00 €	120,00 €	1,04	50,00 €	2,50	120,00 €	1,04	89,00 €	1,40
Retirada panells	2,5	75,00 €	70,00 €	1,43	40,00 €	2,50	70,00 €	1,43	53,50 €	1,87
Lloguer Panells	5	50,00 €	45,00 €	3,33	30,00 €	5,00	45,00 €	3,33	37,50 €	4,00
Preu / hora serveis especials	2,5	40,00 €	40,00 €	1,83	30,00 €	2,43	40,00 €	1,83	29,20 €	2,50
Servei d'urgència	1,25	90,00 €	85,00 €	1,25	89,00 €	1,19	90,00 €	1,18	85,00 €	1,25
Visita sense col·locació	1,25	70,00 €	70,00 €	0,99	60,00 €	1,16	70,00 €	0,99	55,60 €	1,25
	max 80		Puntuació:	66,57	Puntuació:	78	Puntuació:	62,15	Puntuació:	74,09
Telèfon d'urgències disponible 24h/365 dies.	5 punts		5		5		5		5	
Temps de resposta	Fins a 15 punts		Fins a 6h		6,01h a 12h: 8 punts.		Fins a 6h		Fins a 6h	
Millora en un temps màxim de cobertura:	Fins a 6h: 15 punts. De 6,01h a 12h: 8 punts. De 12:01h a 24 hores: 4 punts. De 24,01h a 48 hores: 0 punts		15		8		15		15	
Puntuació Total	PUNTUACIÓ TOTAL Fins a 100):		86,57		91,00		82,15		94,09	

LOT 2 - ALARMES																
			SISTEMAS SEGURMAR COSTA BRAVA S.L.			JUPE SISTEMAS S.L.			VPSITEX ESPAÑA SLU			WALLNER EUROPA S.L			PROTEL SYSTEMS S.L.	
Oferta econòmica per preus unitaris	Puntuació max.	Preu de sortida	Oferta	Puntuació		Oferta	Puntuació		Oferta	Puntuació		Oferta	Puntuació		Oferta	Puntuació
Instal·lació alarma	15	150,00 €	115,00 €	12,91		99,00 €	15,00		125,00 €	11,88		102,00 €	14,56		126,00 €	11,79
Retirada alarma	8	80,00 €	59,00 €	8,00		70,00 €	6,74		75,00 €	6,29		60,20 €	7,84		60,00 €	7,87
Lloguer alarma	25	40,00 €	32,00 €	19,53		25,00 €	25,00		34,00 €	18,38		27,20 €	22,98		30,00 €	20,83
Connexió a CRA (quota mensual)	15	30,00 €	28,00 €	10,71		20,00 €	15,00		25,00 €	12,00		20,40 €	14,71		25,00 €	12,00
Custòdia claus	15	30,00 €	28,00 €	5,36		10,00 €	15,00		20,00 €	7,50		20,40 €	7,35		25,00 €	6,00
Servei Acuda (intervenció)	2	25,00 €	23,00 €	1,57		24,50 €	1,47		25,00 €	1,44		18,00 €	2,00		24,00 €	1,50
	max 80		Puntuació:	58,08		Puntuació:	max 78		Puntuació:	57,50		Puntuació:	69,44		Puntuació:	59,99
Telèfon d'urgències disponible 24h/365 dies.	5 punts		5			5			5			5			5	
Temps de resposta	Fins a 15 punts		Fins a 6h			Fins a 6h			Fins a 6h			Fins a 6h			Fins a 6h	
Millora en un temps màxim de cobertura:	Fins a 6h: 15 punts. De 6,01h a 12h: 8 punts. De 12:01h a 24 hores: 4 punts. De 24,01h a 48 hores: 0 punts		15			15			15			15			15	
Puntuacio Total	PUNTUACIÓ TOTAL Fins a 100):		78,08			98,21			77,50			89,44			79,99	