

INFORME ANALISIS OFERTAS INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE VALOR ANORMAL O DESPROPORCIONADO

EXPEDIENTE 202/2020

“OBRAS DE MANTENIMIENTO, MEJORA Y CONSERVACIÓN EDIFICIO PRINCIPAL
DEL CENTRO DE TRABAJO DE PUENTES VIEJAS, PROPIEDAD DE CANAL DE ISA-
BEL II, S.A.”.

Subdirección de Servicios Generales

ANÁLISIS OFERTAS INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE VALOR ANORMAL O DESPROPORCIONADO

1.- ANTECEDENTES:

En relación con el procedimiento abierto simplificado relativo a las "OBRAS DE MANTENIMIENTO, MEJORA Y CONSERVACIÓN EDIFICIO PRINCIPAL DEL CENTRO DE TRABAJO DE PUENTES VIEJAS, PROPIEDAD DE CANAL DE ISABEL II, S.A." (nº 202/2020 y una vez efectuados los cálculos correspondientes con arreglo a lo dispuesto en el apartado 8.1 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, resultaron incursas en presunción inicial de anormalidad las ofertas presentadas por los siguientes licitadores:

- SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L., por importe de 349.926,29, IVA excluido.
- CODEC, OBRAS, SERVICIOS Y PROYECTOS, S.L., por importe de 360.494,86 IVA excluido.

Posteriormente se procedió a pedir justificación por escrito de sus ofertas a los referidos licitadores. En el plazo fijado para ello, la empresa SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L. ha presentado la documentación justificativa de su oferta.

Por otra parte, la empresa CODEC, OBRAS, SERVICIOS Y PROYECTOS, S.L. ha remitido el escrito en el que informa que no presenta justificación de su oferta.

Por todo ello y a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se remite la documentación recibida por Contratación para su estudio e informe sobre la aceptación de la oferta o la confirmación de su desproporción, a la Subdirección de Servicios Generales y su posterior envío del informe a la Subdirección de Contratación.

En la solicitud de justificación de valor anormal se solicitó que la justificación que aporten los licitadores, en caso de incluir descuentos con proveedores, reducciones de precios o explicaciones análogas, aporte evidencia documental acreditativa de dichas circunstancias, así como de aquéllos extremos que considere relevantes para la correcta ejecución del objeto del contrato.

Asimismo, se solicitó que en todo caso, las precisiones, justificaciones y aclaraciones que se realicen se acompañen del correspondiente análisis, desglose o estudio económico que motive suficientemente el importe económico ofertado, y que acompañase el Convenio Colectivo aplicable.

2.- ESTUDIO DE LAS OFERTAS:

➤ **SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L.**

La empresa constructora SELYMOR CONSTRCCIONES, S.L., divide su informe en DIEZ puntos que pasamos a estudiar y describir:

1.- SOLICITUD JUSTIFICACIÓN:

La empresa licitadora expone una carta dirigida por la Mesa de Contratación donde se indica que se precise, justifique y aclare las consideraciones sobre la composición de su oferta, a fin de que Canal de Isabel II, pueda valorar su viabilidad.

2.- SELYMO CONSTRUCCIONES, S.L. - DOCUMENTACIÓN

La empresa, expresa que cuenta con la solvencia económica, técnica y financiera más que sobrada para la ejecución de los trabajos, amparándose para ello en:

- Certificado de inscripción en el registro oficial de licitadores y empresas clasificadas del estado, renovado el pasado 24-10-2021.
- Certificado por SGS OCS Ibérica, S.A,
- Certificado en ISO 9001:2015,
- Certificado ISO 14001:2015
- Certificado OHSAS 45001:2018

La información aportada demuestra tener solvencia Técnica y calidad para la ejecución de trabajos en el sector de la construcción y a su vez capacidad y organización de empresa para asumir los trabajos, no obstante la solvencia de la empresa es un aspecto que no es tenido en cuenta para justificar el importe económico de la oferta.

3.- EXPERIENCIA DE SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L. EN OBRAS ANÁLOGAS. OPTIMIZACIÓN DE RENDIMIENTOS

La empresa declara tener una dilatada experiencia en obras análogas, ya sean para el sector privado, como para el sector público y todas ellas a satisfacción de sus clientes, entre ellos Canal de Isabel II. También declara obtener grandes rendimientos en mano de obra y por tanto tiempos de ejecución más bajos y ahorro de costes, todos ellos derivados de la experiencia en estas obras. Lo que redundará en un conocimiento de los tiempos y rendimientos de los tajos.

3.1.- CERTIFICADOS DE TRABAJOS ANALOGOS:

La empresa aporta 5 certificados de buena ejecución firmados por técnicos componentes de la Dirección Facultativas de obras realizadas en estos últimos años

La información aportada describe trabajos que sin duda se van a repetir en nuestra obra, puesto que existen unidades de obra y capítulos en las obras aportadas, incluso con cuantificación económica por importes muy superiores a los que vamos a realizar.

4.- GASTOS ASOCIADOS AL CONTACTO:

4.1.- JUSTIFICACIÓN Y ANALISIS GASTOS GENERALES

TABLA 7. GASTOS GENERALES DE EMPRESA.		
Concepto	Importe	%
A - Personal de Dirección (Cta. 623.)	171.000,00 €	34,41
B - Personal administrativo (Cta. 640.)	17.284,96 €	3,48
C - Mantenimiento y conservación oficina y nave (Cta. 622.)	10.664,80 €	2,15
D - Asesoría Mantenimiento y conservación Maquinaria (Cta. 622.)	1.098,46 €	0,22
E - Mantenimiento y conservación vehículos (Cta. 622.)	18.993,79 €	3,82
F - Asesorías	13.173,10 €	2,65
G - Notarios, abogados y registradores. (Cta. 623.)	4.702,31 €	0,95
H - Transportes y mensajería (Cta. 624.)	147,66 €	0,03
I - Seguros (Cta. 625.)	27.681,51 €	5,57
J - Servicios Bancarios (Cta. 626.)	626,77 €	0,13
K - Publicidad (Cta. 627.)	6.603,54 €	1,33
L - Suministros, y telefonía (Cta. 628.)	9.416,67 €	1,90
M - Combustible (Cta. 629.)	28.545,13 €	5,74
N - Otros servicios (Cta. 629.)	83.638,36 €	16,83
Ñ - Tasas e impuestos (Cta. 631.)	7.977,80 €	1,61
O - Otros gastos sociales, formación, Serv. Prevención (Cta. 649.)	13.558,13 €	2,73
P- Intereses (Cta. 662) - Ingresos financieros (Cta. 762.)	-732,07 €	-0,15
Q - Otros gastos financieros (669.)	7.498,46 €	1,51
R - Amortizaciones	75.013,78 €	15,10
Total	477.899,37 €	100,00
Facturación anual + Trabajos promociones en curso	3.828.435,86 €	
% Gastos Generales s/facturación anual	12,48 %	

La empresa aporta la siguiente tabla de cálculo de costes generales desglosados, extraída de las cuentas de resultados y balance de sumas y saldos contables par el ejercicio 2021, obteniendo unos datos de Gastos Generales del 12.48 %.

También aporta copia de la hoja resumen del libro de cuentas y ganancias y una declaración firmada, de que los datos extraídos de los balances y presentados en el Registro Mercantil de SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L. corresponden fielmente al ejercicio 2021.

El licitador expone un cálculo exhaustivo y con pruebas fehacientes de Gastos Generales, obteniendo unos resultados para este concepto, muy de destacar dado que es un porcentaje muy valioso para

obtener costes muy equilibrados, como acredita el estar por debajo del 13 %. El argumento empleado demuestra que la empresa tiene los gastos muy controlados y por tanto capacidad para obtener buenos costes. Es muy importante aportar sus cuentas para demostrar su capacidad de justificar el precio ofertado y el esfuerzo en explicar cómo se obtiene el % de Gastos Generales de forma desglosada.

4.2.- COSTE DEL PERSONAL DE SELYMOR DEDICADO A LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS:

La empresa licitadora aporta un listado de coste de mano de obra por hora de personal concreto de su empresa con nombres y apellidos, en el que cuantifica muy por encima del precio de convenio aplicable

<u>OPERARIO</u>	<u>CATEGORÍA</u>	<u>COSTE EMP.</u>
- Francisco J. Fernandez Albar	Oficial 1ª Cerrajero	21,74 €/Hora
- Julio Cancela de Frutos	Oficial 1ª	20,88 €/Hora
- Vicente Villar Mora	Oficial 1ª	19,99 €/Hora
- Juan José Sabin Monge	Ayudante	15,65 €/Hora
- Miguel A. Colmenarejo Villar	Ayudante	15,65 €/Hora

La empresa destaca que el coste del encargado Arquitecto Técnico, responsable de los trabajos puesto por SELYNMOR CONSTRUCCIONES, S.L. a disposición del contrato, aparecen reflejados en el desglose de Gastos Generales, al tratarse de uno de los representantes legales y socio de la empresa.

Ampara su coste de mano de obra/hora aportando:

- Ficha técnica salarial también aportada.
- Compromiso mediante declaración firmada de mantener este personal en la obra.
- Contratos de trabajadores
- Informe de trabajadores en alta en la Seguridad Social (ITA).

4.3.- COMPROMISO PERSONAL DEDICADO A LA EJECUCIÓN

La empresa aporta carta compromiso firmada y sellada de poner el listado de personas anteriores y las que fueran necesarias para la correcta ejecución de los trabajos.

4.4.- COSTES INDIRECTOS:

La empresa explica que para la obtención de un precio cualquiera a utilizado el siguiente desglose:

PEM= CD+CI

Y que el CI= 3%S/CD.

También explica que sería coste indirecto toda aquella mano de obra no imputable a una única unidad de obra, así como herramienta y pequeño material o vehículos.

4.5.- FICHA TÉCNICAS:

Aporta cada una de la fichas técnicas del personal adscrito a obra en el punto 4.2.

4.6.- CONTRATOS DE TRABAJOS:

La empresa aporta cada uno de los contratos de las persona adscritas a obra en el punto 4.2.

4.7.- ITA ACTUALIZADO:

La empresa aporta un Informe de trabajadores de alta en la Seguridad Social.

El licitador ha explicado con detalle en la justificación los siguientes conceptos:

- G.G: Gastos Generales
- C.I.: coste indirecto
- Coste de mano de obra con relación a convenio

El razonamiento expuesto para la obtención del precio finalmente alcanzado, analizando los puntos anteriormente mencionados, se demuestra al exponer de forma razonada y desglosada cada uno de factores que intervienen en el cálculo de estos gastos y además lo ha relacionado con su volumen de negocio para luego establecer el que le afecta a esta obra en concreto, exponiendo incluso sus cuentas internas para dar veracidad a los datos empleados en el cálculo. Es correcta la exposición de los datos, la exposición intentando dar veracidad a los mismos y su formulación matemática, para dar un resultado óptimo de gasto.

5.- COSTES DE LAS SUBCONTRATAS Y MATERIALES EMPLEADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA:

La empresa declara que:

- Al tener volumen de obras similares, cuenta con importantes descuentos con distintos proveedores. Para ello aporta declaración del representante legal de SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L. de que los presupuestos de materiales y servicios adjuntos son los que efectivamente se imputaran a los trabajos.
- Relación de ofertas de proveedores con importantes descuentos.
- Compromiso de puesta a disposición del contrato de todos los medios materiales necesarios.

5.1.- DECLARACION MATERIALES Y SUBCONTRATAS E EMPLEAR:

Aporta declaración del responsable legal de la empresa, de contratar con las subcontratas, empresas y proveedores que han facilitado presupuestos para la confección de la oferta, más adelante adjuntos en esta justificación.

5.2.- PRESUPUESTOS:

Se aportan presupuestos de empresas con coste de distintas unidades de obra:

- Cubiertas y reformas.
- Electricidad.
- Pladur.
- Puertas de madera.
- Persianas y mosquiteras.
- Pavimento.
- Rodapié.
- Carpintería exterior.
- Pintura.
- Carpintería exterior de acero y aluminio.

5.3.- COMPROMISO MEDIOS MATERIALES A DISPOSICIÓN DEL CONTACTO:

La empresa aporta declaración firmada de dedicar a la ejecución de la obra todos los medios materiales que sean necesarios para la correcta realización de la obra.

El licitador aporta documentos que acreditan el estudio de la obra por parte de otras empresas, lo que demuestra un trabajo ya adelantado e importantes precios que evidencian un coste bajo en distintas unidades de obra y coste de materiales con buenos descuentos.

Finalmente declara su compromiso de contratar con estos proveedores y subcontratas.

6.- EMPLAZAMIENTO Y SUS VENTAJAS:

La empresa sitúa su domicilio social, almacén y oficinas en Colmenar Viejo y declara estar a 35 minutos de la obra.

El licitador oferta a disposición del Canal de Isabel II, dos furgonetas eléctricas para avalar un mayor ahorro en los desplazamientos.

Por otro lado, prestara a las subcontratas estas furgonetas eléctricas para mejorar sus ofertas y contribuir a la disminución del coste de la obra.

7.-BENEFICIO INDUSTRIAL- REDUCCIÓN:

El licitador ha decidido reducir el B.I. de un 6 % marcado por norma, a un 5 %.

Esta rebaja no entraña riesgo alguno para la realización de la obra, es completamente asumible.

8.-CALCULO COSTES SELYMOR PARA LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO.:

La empresa declara la realización de un cuadro de descompuestos:

- Descompuesto de cada partida de proyecto con tiempos de mano de obra y materiales según la base de Guadalajara.
- Descompuestos de cada partida por el método anterior, pero con precios de SELYMOR.
- El coste de la maquinaria es cero porque mantienen que la maquinaria es en propiedad y está totalmente amortizada.
- Al sumatorio de todos los precios de cada partida se han aplicado posteriormente los siguientes coeficientes:
 - 2 % Seguridad y salud sobre PEM.
 - 1 % Gestión de residuos sobre PEM.
 - 3 % para Costes Indirectos.
 - 12.48 % para Gastos Generales.
 - 5 % Beneficio Industrial.

Finalmente, la empresa expone el siguiente comentario:

“Una vez realizados todos estos cálculos, se puede comprobar, que la oferta presentada por importe de 349.926,29 € para los trabajos “OBRAS DE MANTENIMIENTO, MEJORA Y CONSERVACIÓN EDIFICIO PRINCIPAL DEL CENTRO DE TRABAJO DE PUENTES VIEJAS, PROPIEDAD DE CANAL DE ISABEL II, S.A.” Contrato 202/2020, es superior al coste de esta para nuestra empresa, una vez ya considerado tanto Gastos Generales, Gestión de Residuos, Costes Indirectos y Seguridad y Salud e incluso Beneficio Industrial, sumando todos estos 338.811,65 € quedando una diferencia entre ambas de 11.114,64 € €, que habría que sumar al beneficio ya considerado previamente del 5% del P.E.M. por importe de 14.419,97 €.”

8.1.- DESCOMPUESTO Y ANALISIS PARTIDAS Y PRSUPUESTO:

Transcribimos únicamente unas pocas de las unidades estudiadas por el licitador y el resultado final, aunque él ha estudiado todas las unidades de proyecto.

Código	Info	Resumen	Cantidad Ud	Precio	Importe
REF-CANAL	reET	OBRAS C.T. PRESA PUENTES VIEJAS, CALLE LA CERRADILLA S/N P.V.	1	TOTAL	272.074,93 €
01	reET	TRABAJOS PREVIOS	1		31.692,27 €
01.01	te	DEPEJE, RETIRADA y MONTAJE DE MOBILIARIO	614,65 m2	10,69	6.571,84 €
mo020	se	Oficial 1ª construcción	0,300 h	19,99	6,00 €
mo113	se	Peon ordinario construcción	0,300 h	15,65	4,70 €
01.02	te	TRASIEGO DE INSTALACIONES EXISTENTES	614,65 m2	8,91	5.476,53 €
mo003	se	Oficial 1ª instalador	0,250 h	19,99	5,00 €
mo102	se	Ayudante instalador	0,250 h	15,65	3,91 €
16.01	te	CONTROL DE CALIDAD Y CERTIFICADOS	1,00	2.100,00	2.100,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL					272.074,93 €
GESTIÓN DE RESIDUOS (1,00%)					2.720,75 €
SEGURIDAD Y SALUD (2,00%)					5.441,50 €
COSTES INDIRECTOS (3,00%)					8.162,25 €
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS SEGURIDAD Y SALUD, GESTION RESIDUOS Y COSTES INDIRECTOS INCLUIDOS					288.399,43 €
GASTOS GENERALES (12,48%)					35.992,25 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (5%)					14.419,97 €
TOTAL PRESUPUESTO BENEFICIO INDUSTRIAL INCLUIDO					338.811,65 €

Este análisis aportando los descompuestos de todas las unidades de proyecto conforme a sus precios de mano de obra, maquinaria y materiales, demuestra un conocimiento muy real de los costes directos y además ayudado de los rendimientos de Bases de datos de reconocido prestigio, como es la que han utilizado, denominada Base de datos de Guadalajara.

Por otro lado, ya hemos hablado del estudio de Gastos Generales (12.48 %), también muy exhaustivo y basándose en su propia contabilidad para relacionar con el presupuesto de nuestra obra. La validez de este 12.48 % que baja del 13%, hace muy viable su aquilatado porcentaje para la realización de la obra. Su análisis de Coste indirectos, aún siendo muy básico y prácticamente justificado en la fórmula de $C.I.=3\% S/ CD$ es el más elemental y por otro lado el más frecuente aportando un dato totalmente habitual y dentro de un rango sin riesgo asumible.

También es de destacar su intención de realizar la obra ofreciendo un B.I. del 5 %, un punto por debajo de lo marcado por normativa y por otro lado perfectamente asumible.

Es de destacar el proceso de cálculo, así como la justificación de cada coeficiente aplicado a los descompuestos de mano de obra, materiales y maquinaria para obtener el Presupuesto de Ejecución Material

9.- COMPROMISO:

El licitador aporta carta compromiso firmada y sellada por el representante legal de SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L. en la establece 7 puntos:

- 1.- Experiencia de más de 20 años para la realización de esta obra y personal cualificado con conocimiento técnicos suficientes.
 - 2.- Cartera de proveedores con descuentos importantes debido a su volumen de negocio anual.
 - 3.- Almacenaje de materiales que le permite obtener grandes descuentos por el elevado volumen de materia prima que almacena.
 - 4.- Conocimiento de las instalaciones del Canal de Isabel II, desarrollo de contratos actualmente en vigor e incluso realización de obras de similares características.
 - 5.- Aprovechamiento de recursos materiales y personales de obras cercanas que se están ejecutando en la actualidad. Uso de vehículos pertenecientes a su flota y medios de Seguridad y salud.
 - 6.- La empresa corrobora por tanto su precio y ratifica su compromiso de realizar la obra.
 - 7.- Debido a su política de gestión de personal y R.R.H.H. establece esta obra como objetivo en la estabilidad de sus empleados y protección del empleo.
- Finalmente asume los costes de la baja proporcionada.

Es cierto lo expuesto, en cuanto al conocimiento de la empresa dentro de la actividad del Canal de Isabel II en varios contratos y su solvencia hasta la fecha en la realización de distintos trabajos.

10.- CONVENIO COLECTIVO DE APLICACION:

La empresa aporta el convenio de la construcción y Obras Públicas suscrito a la comunidad de Madrid. Véase cabecera del documento adjunto en su justificación:

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Economía, Empleo y Competitividad

31 *RESOLUCIÓN de 12 de abril de 2021, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Empleo y Competitividad, sobre registro, depósito y publicación del convenio colectivo del sector de Construcción y Obras Públicas, suscrito por Asociación de Empresas de la Construcción de Madrid (Aecom) y por la representación sindical, CC OO Construcción y Servicios de Madrid y UGT-FICA Madrid (código número 28001055011982).*

Examinado el texto del convenio colectivo del sector de Construcción y Obras Públicas, suscrito por la organización empresarial Aecom y por las organizaciones sindicales CC OO y UGT-FICA, el día 5 de marzo de 2021, completada la documentación exigida en los artículos 6 y 7 del Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre registro y depósito de convenios y acuerdos colectivos de trabajo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.a) de dicho Real Decreto, en el artículo 90.2 y 3 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre y con el artículo 6 del Decreto 52/2019, de 19 de agosto, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 5 del Decreto 73/2019, de 27 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, y con el artículo 13 del Decreto 287/2019, de 12 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Empleo y Competitividad, esta Dirección General,

RESUELVE

1. Inscribir dicho convenio, en el Registro Especial de Convenios Colectivos de esta Dirección, y proceder al correspondiente depósito en este Organismo.
2. Disponer la publicación del presente Anexo, obligatoria y gratuita, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de alzada ante la Viceconsejería de Empleo de la Consejería de Economía, Empleo y Competitividad de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con los artículos 112, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en el plazo de un mes, y contándose desde el día siguiente de esta notificación, prorrogándose al primer día hábil siguiente cuando el último sea inhábil.

Madrid, a 12 de abril de 2021.—El Director General de Trabajo, Álvaro Rodríguez de la Calle.

Con la aportación de este documento se da cumplimiento a la exigencia establecida en el documento de Justificación de la baja enviado a la empresa por la subdirección de contratación el 02-11-22.

Todo lo indicado y aportado en su justificación reúne las condiciones necesarias para admitir su planteamiento, realizando una exposición totalmente razonable y que responde a un proceso cuantificable y transformable matemáticamente en ahorro. Demuestra conocimientos en los trabajos a desarrollar. El estudio de costes aportado en gran medida los cálculos de costes del Sector de la Construcción habituales, así como el uso de los Convenios Colectivos del Sector.

CONCLUSIÓN DEL SERVICIO:

En base al informe de justificación de la desproporción de la oferta de la empresa **SELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L.**, la Subdirección de Servicio Generales, **considera justificado el precio anormalmente bajo presentado** por la empresa.

Por otra parte, teniendo en cuenta que la empresa **CODEC, OBRAS, SERVICIOS Y PROYECTOS, S.L.** no ha presentado ninguna justificación, no ha desvirtuado por tanto la presunción de anormalidad de su oferta y se considera que la misma supone un riesgo para la ejecución del contrato.

GARCÍA GALA Firmado digitalmente
por GARCÍA GALA
JUAN ANTONIO JUAN ANTONIO -
AUTH
Fecha: 2022.11.15
13:55:58 +01'00'

AUTH
Fdo.: **Juan Antonio García Gala**
Responsable de obras y mantenimiento de Servicios Generales

Sergio Arroyo Ortiz Firmado digitalmente por Sergio Arroyo Ortiz
Fecha: 2022.11.15
14:09:43 +01'00'

Fdo.: **Sergio Jesús Arroyo Ortiz**
Subdirector de Servicios Generales