

INFORME FINAL DE VALIDACIÓN DE OFERTAS
 EXPEDIENTE N° 82/2021 "SERVICIOS DE APOYO AL MANTENIMIENTO GENERAL DE DIVERSOS EDIFICIOS DE CANAL DE ISABEL R. S.A."
 LOTE 3

OPORTES INICIALES EN PRESENCIA DE VALORES ANORMAL O DESPROPORCIONADO	
JEDAN, S.L.	
Justificada / No justificada	Motivo
Justificada	VER INFORME ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE BAJA.

REVISIÓN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS			COYMAL, S.L.		BELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L.		CONSTRUCCIONES LOZOYA SA		ELECNOR SER. Y PROYECTOS, S.A.U.		EXTRACO, CONSTRUCCIONES E PROYECTOS		CP INTEGRATED SERVICES, S.A.		JEDAN, S.L.		GENERA CUATRO S.L.	
Requisitos	Cumple / No cumple	Motivo	Cumple / No cumple	Motivo	Cumple / No cumple	Motivo	Cumple / No cumple	Motivo	Cumple / No cumple	Motivo	Cumple / No cumple	Motivo	Cumple / No cumple	Motivo	Cumple / No cumple	Motivo	Cumple / No cumple	Motivo
A) Especificaciones técnicas No aplica																		
B) Subcontratación -El modelo del Anexo X cumplimentado. Si se indica en el apartado 11 del Anexo I, el licitador también deberá aportar el Anexo X cumplimentado respecto a los servidores o los servicios asociados a los mismos que tenga previsto subcontratar. En el caso de que la subcontratación que tenga prevista el licitador sea una obra, deberá cumplimentar el modelo del Anexo X, atendiendo a la Nota 3 del mismo y adjuntando al mismo la certificación del licitador de estar inscrito en el Registro de Entidades Acreditadas correspondiente, así como la del subcontratista si se le hubiera identificado mediante su nombre. La Proposición que no cumpla los requisitos técnicos mínimos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas no será tomada en consideración en el presente procedimiento de licitación.	Cumple	El licitador no subcontrata	Cumple	El licitador no subcontrata	Cumple	El licitador no subcontrata	Cumple	El licitador no subcontrata	Cumple	El licitador no subcontrata	Cumple	El licitador no subcontrata	Cumple	El licitador aporta Anexo X indicando que si subcontrata	Cumple	El licitador no subcontrata	Cumple	El licitador no subcontrata

REVISIÓN DE CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FORMULAS			COYMAL, S.L.		BELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L.		CONSTRUCCIONES ANTOLIN GARCÍA LOZOYA, S.A.		ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.		EXTRACO, CONSTRUCCIONES E PROYECTOS, S.A.		CP INTEGRATED SERVICES, S.A.		JEDAN, S.L.		GENERA CUATRO S.L.	
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 8, 9a y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (Incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo 8, 9a y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (Incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo 8, 9a y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (Incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo 8, 9a y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (Incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo 8, 9a y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (Incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo 8, 9a y documentación presentada)	Evaluación	Justificación/Soporte (Incluir explicación de la puntuación asignada, en caso de discrepancia entre Anexo 8, 9a y documentación presentada)	Evaluación	
1	Valoración económica Máximo 70 puntos Donde: V = Valoración correspondiente a la oferta P = Precio propuesto por la empresa, en €. Pmax = Precio mínimo ofertado, en €	70	45,31	Importe ofertado: 1.520.780 euros (Baja: 17,35% (319.240 euros))	55,81	Importe ofertado: 1.234.640 (Baja: 32,09% (605.360 euros))	57,44	Importe ofertado: 1.199.880 (Baja: 34,80% (440.320.000))	47,48	Importe ofertado: 1.451.208 (Baja: 21,13% (388.792 euros))	57,91	Importe ofertado: 1.185.928 (Baja: 35,33% (650.072 euros))	58,52	Importe ofertado: 1.177.600 (Baja: 36,00% (662.400 euros))	70,00	Importe ofertado: 984.400 (Baja:46,50% (855.600 euros))	60,89	Importe ofertado: 1.131.600 (Baja: 38,50% (708.400 euros))
2.1	Criterio A) 2.1 Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios, no de otros que acredite la experiencia mínima requerida para dicho perfil en el apartado 5.5.1 del Anexo I. (hasta 7 puntos) Donde: $V_1 = 7 \times \frac{N_1}{N_{\text{máximo}}}$ N = Valoración correspondiente a la oferta N = Nº de años completos de experiencia del arquitecto técnico propuesto por el licitador / en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios, no de otros, que acrediten los años de experiencia requeridos en el apartado 5.5.1 del Anexo I. Nmax = Mayor N acreditada.	7	0,00	El licitador aporta una experiencia extra del Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios propuesto de 2 años. El análisis de la documentación aportada acredita una experiencia 2 años ya que no aporta tres años de experiencia de mantenimiento de edificios como se solicita en el presente criterio.	7,00	El licitador aporta una experiencia extra del Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios propuesto de 2 años. El análisis de la documentación aportada acredita una experiencia 2 años.	0,00	El licitador oferta una experiencia extra del Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios propuesto de 12 años. El análisis de la documentación aportada acredita una experiencia 12 años.	3,82	El licitador aporta una experiencia extra del Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios propuesto de 12 años. El análisis de la documentación aportada acredita una experiencia 12 años.	3,18	El licitador aporta una experiencia extra del Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios propuesto de 9 años. El análisis de la documentación aportada acredita una experiencia 9 años.	2,86	El licitador aporta una experiencia extra del Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios propuesto de 13 años. El análisis de la documentación aportada acredita una experiencia 13 años.	4,14	El licitador aporta una experiencia extra del Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios propuesto de 13 años. El análisis de la documentación aportada acredita una experiencia 13 años.	0,95	El licitador aporta una experiencia extra del Experiencia del arquitecto técnico en servicios de apoyo al mantenimiento de edificios propuesto de 5 años. El análisis de la documentación aportada acredita una experiencia 3 años ya que solo aporta tres años de experiencia de mantenimiento de edificios como se solicita en el presente criterio.
2.2	Criterio A) 2.2 Utilización de vehículos asignados al contrato de bajo potencial contaminante para limitar las emisiones a la atmósfera. (hasta 7 puntos) Donde: $V_1 = (C \times 3,5) + (E \times 2)$ N: Puntuación correspondiente a la oferta C: Nº de vehículos Cero Emisiones adscritos al contrato propuestos por el licitador. E: Nº de vehículos ECO adscritos al contrato propuestos por el licitador.	7	7,00	El licitador oferta 2 vehículos cero emisiones	7,00	El licitador oferta 2 vehículos cero emisiones	3,00	El licitador oferta 2 vehículos cero emisiones	7,00	El licitador oferta 2 vehículos cero emisiones	7,00	El licitador oferta 2 vehículos cero emisiones	7,00	El licitador oferta 2 vehículos cero emisiones	3,00	El licitador oferta 2 vehículos eco	3,00	El licitador oferta 2 vehículos eco
2.3	Criterio A) 2.3 Compromiso de adscribir al contrato maquinaria y herramientas adicionales. (hasta 7 puntos) Donde: $V_1 = 1 \times (B_1) + 1 \times (A_m) + 1 \times (A_f)$ N = Puntuación correspondiente a la oferta B = si el licitador se compromete a adscribir un brazo articulado al contrato: 3 puntos, si no se compromete 0 puntos. A = si el licitador se compromete a adscribir un andamio móvil al contrato: 2 puntos, si no se compromete 0 puntos. A = si el licitador se compromete a adscribir un andamio fijo al contrato: 2 puntos, si no se compromete 0 puntos.	7	7,00	El licitador se compromete a adscribir brazo articulado, andamio móvil y andamios fijo	7,00	El licitador se compromete a adscribir brazo articulado, andamio móvil y andamios fijo	0,00	El licitador no se compromete a adscribir ninguna maquinaria ni herramienta	7,00	El licitador se compromete a adscribir brazo articulado, andamio móvil y andamios fijo	7,00	El licitador se compromete a adscribir brazo articulado, andamio móvil y andamios fijo	7,00	El licitador se compromete a adscribir brazo articulado, andamio móvil y andamios fijo	7,00	El licitador se compromete a adscribir brazo articulado, andamio móvil y andamios fijo	7,00	El licitador se compromete a adscribir brazo articulado, andamio móvil y andamios fijo
2.4	Criterio A) 2.4 Compromiso de adscribir material con disponibilidad inmediata. (hasta 6,5 puntos) Donde: $V_1 = 1 \times (S_1) + 1 \times (A_1) + 1 \times (P_1) + 1 \times (T_1)$ N = Puntuación correspondiente a la oferta S = si el licitador se compromete a adscribir de forma inmediata 250 m2 de suelo virgen al contrato: 2 puntos, si no se compromete 0 puntos. A = si el licitador se compromete a adscribir de forma inmediata 150 m2 de mangrapa al contrato: 2 puntos, si no se compromete 0 puntos. P = si el licitador se compromete a adscribir de forma inmediata 300 m2 de falso techo al contrato: 1 punto, si no se compromete 0 puntos. T = si el licitador se compromete a adscribir de forma inmediata 50 unidades de termo de 25 litros al contrato: 1 punto, si no se compromete 0 puntos.	6,5	6,50	El licitador se compromete a adscribir: - Suelo virgen (Mínimo 250 m2) - Mangrapa (Mínimo 150 m2) - Falso techo (Mínimo 300 m2) - Termos (Mínimo 25 uba)	6,50	El licitador se compromete a adscribir: - Suelo virgen (Mínimo 250 m2) - Mangrapa (Mínimo 150 m2) - Falso techo (Mínimo 300 m2) - Termos (Mínimo 25 uba)	0,00	El licitador no se compromete a adscribir ningún tipo de material	6,50	El licitador se compromete a adscribir: - Suelo virgen (Mínimo 250 m2) - Mangrapa (Mínimo 150 m2) - Falso techo (Mínimo 300 m2) - Termos (Mínimo 25 uba)	6,50	El licitador se compromete a adscribir: - Suelo virgen (Mínimo 250 m2) - Mangrapa (Mínimo 150 m2) - Falso techo (Mínimo 300 m2) - Termos (Mínimo 25 uba)	6,50	El licitador se compromete a adscribir: - Suelo virgen (Mínimo 250 m2) - Mangrapa (Mínimo 150 m2) - Falso techo (Mínimo 300 m2) - Termos (Mínimo 25 uba)	6,50	El licitador se compromete a adscribir: - Suelo virgen (Mínimo 250 m2) - Mangrapa (Mínimo 150 m2) - Falso techo (Mínimo 300 m2) - Termos (Mínimo 25 uba)	6,50	El licitador se compromete a adscribir: - Suelo virgen (Mínimo 250 m2) - Mangrapa (Mínimo 150 m2) - Falso techo (Mínimo 300 m2) - Termos (Mínimo 25 uba)
2.5	Criterio A) 2.5 Compromiso de adscripción de asistencia técnica de apoyo cualificado en momentos puntuales. (hasta 2 puntos) Donde: $V_1 = 1 \times (A_1) + 1 \times (A_2) + 1 \times (E_1)$ N = Puntuación correspondiente a la oferta A = si el licitador se compromete a adscribir al contrato una asistencia adicional de un arquitecto técnico: 1 punto, si no se compromete 0 puntos. A = si el licitador se compromete a adscribir al contrato una asistencia de un arquitecto: 1 punto, si no se compromete 0 puntos.	2,5	2,50	Arquitecto técnico (Máximo 1) Arquitecto (Máximo 1) Técnicos en prevención de riesgos laborales (Máximo 0,5)	2,50	Arquitecto técnico (Máximo 1) Arquitecto (Máximo 1) Técnicos en prevención de riesgos laborales (Máximo 0,5)	2,50	Arquitecto técnico (Máximo 1) Arquitecto (Máximo 1) Técnicos en prevención de riesgos laborales (Máximo 0,5)	2,50	Arquitecto técnico (Máximo 1) Arquitecto (Máximo 1) Técnicos en prevención de riesgos laborales (Máximo 0,5)	2,50	Arquitecto técnico (Máximo 1) Arquitecto (Máximo 1) Técnicos en prevención de riesgos laborales (Máximo 0,5)	2,50	Arquitecto técnico (Máximo 1) Arquitecto (Máximo 1) Técnicos en prevención de riesgos laborales (Máximo 0,5)	2,50	Arquitecto técnico (Máximo 1) Arquitecto (Máximo 1) Técnicos en prevención de riesgos laborales (Máximo 0,5)	2,50	Arquitecto técnico (Máximo 1) Arquitecto (Máximo 1) Técnicos en prevención de riesgos laborales (Máximo 0,5)
TOTAL PUNTUACIÓN			88,31		88,81		82,94		74,36		84,69		84,36		95,14		86,84	

NOTA IMPORTANTE: Para el cálculo de los criterios técnicos cuantificables 2.2 se ha tomado como criterio común en las fichas de experiencia de los obras reflejadas, para el comienzo, primer día del mes reflejado en CV y fecha de final, el último día del mes reflejado. Con el valor resultante redondeado a la baja, se ha realizado un umbral de los meses de experiencia, dividiéndolo entre 12, para obtener los años, y redondeado esta cifra a la baja para tener en consideración años completos y cifras exactas de decimales, tal y como se refleja en el Anexo 8 B) del Pliego de Cláusulas Administrativas en relación a la experiencia. "Dada ambigüedad de experiencia debe estar expresada en números enteros, no en decimales decimales. En caso de que un licitador oferte la ambigüedad de experiencia referida como decimales, se ignorará los decimales".

CLASIFICACIÓN		
Orden	Licitador	Puntos
1	JEDAN, S.L.	93,14
2	BELYMOR CONSTRUCCIONES, S.L.	85,81
3	CP INTEGRATED SERVICES, S.A.	84,36
4	EXTRACO, CONSTRUCCIONES E PROYECTOS, S.A.	84,09
5	GENERA CUATRO S.L.	80,84
6	ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.	74,30
7	COYMAL, S.L.	68,81
8	CONSTRUCCIONES ANTOLIN GARCÍA LOZOYA, S.A.	62,84

Firma:

SERGIO JESUS ARROYO ORTIZ

Subdirector Servicios Generales

ARROYO ORTIZ
 SERGIO JESUS
 50840250S
 FIRMA

Firmado digitalmente
 por ARROYO ORTIZ
 SERGIO JESUS -
 50840250S FIRMA
 Fecha: 2023.03.27
 15:22:00 +02'00'



INFORME ANALISIS OFERTAS INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE VALOR ANORMAL O DESPROPORCIONADO

EXPEDIENTE 83/2021; LOTE 3

“SERVICIOS DE APOYO AL MANTENIMIENTO GENERAL DE DIVERSOS EDIFICIOS DEL CANAL DE ISABEL 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 relativo a las “SERVICIO DE APOYO AL MANTENIMIENTO GENERAL DE DIVERSOS EDIFICIOS DEL CANAL DE ISABEL II, S.A.” (N.º 83/2021 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:

- JEIDAN, S.L. por importe de 984.400,00, 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 JEIDAN, S.L. han presentado la documentación justificativa 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:

➤ **JEIDAN, S.L.**

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

1. PRESENTACIÓN Y RECURSOS:

La empresa licitadora expone su intención de ratificarse en el precio ofertado y establece los siguientes puntos como base de su oferta:

- Mano de obra propia.
- Medios auxiliares propios.
- Justificación importe de materiales.
- Análisis del descompuesto de los precios que aparecen en el precionario.
- Satisfacción del cliente y calidad

La empresa seguidamente expone su intención de subcontratar y de aportar presupuestos y compromisos de ejecución por parte de subcontratas y proveedores con descuentos importantes.

La empresa expone la realización de cálculo para el coste de mano de obra, medios auxiliares, costes directos e indirectos. Descuento en los materiales con compromiso de los proveedores e incluso subcontratistas de:

- Carpintería de aluminio.
- Cerrajería.
- Pintura.
- Instalaciones eléctricas.
- Instalaciones de climatización.
- Carpintería de madera.

La empresa declara que la mano de obra y los medios auxiliares son propios con lo que optimiza sus recursos y ajusta mucho más los precios obtenidos en las distintas partidas del precionario.

Jeidan declara autofinanciarse por lo que dispone de una economía totalmente saneada.

La empresa manifiesta tener una experiencia en reformas, rehabilitación e instalaciones interiores que ajusta los costes de personal y recursos, a estas obras y aporta un listado algunas de ellas:

- Reforma y rehabilitación edificio calle Silva 17
- Reforma y rehabilitación edificio calle Silva 15
- Reforma y rehabilitación Angosta de los Mancebos 4
- Reforma y rehabilitación Ferraz 5
- Trabajos de mantenimiento y adecuación de espacios en la Facultad de Telecomunicación y en la Facultad de Aeronáutica de la Universidad Complutense de Madrid.
- Trabajos de mantenimiento y adecuación de espacios en diferentes edificios Comunidad de Madrid, Dirección General de Deportes.
- Trabajos de mantenimiento y adecuación de espacios para Avintia.
- Obras de adecuación de los espacios del Laboratorio de Fabricación de Células Solares del Instituto de Energía Solar, Facultad de, Universidad Complutense de Madrid, Nº de Expediente 2022/OTT/169.
- Reparaciones varias de fontanería en el centro de natación mundial 86 de la Comunidad de Madrid

- Obras de adecuación a normativa del Centro de Mayores El Baile, ayuntamiento de Las Rozas de Madrid

Jeidan expone a continuación la adjudicación de los siguientes contratos:

- Contrato 227/2017/Lote 03 "Adecuaciones, Mantenimiento de Instalaciones y Reparaciones Varias" del procedimiento de licitación 227/2017 relativo a los "SERVICIOS DE APOYO AL MANTENIMIENTO GENERAL DE DIVERSOS EDIFICIOS DE CANAL DE ISABEL II, S.A."
- Contrato "SERVICIOS DE APOYO AL MANTENIMIENTO DE DIVERSOS EDIFICIOS DEL CANAL DE ISABEL II A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS Nº182/2010".

La empresa expresa su gran conocimiento de las instalaciones del CY II S.A. y experiencia en adjudicaciones de obras, al haber realizado otros trabajos, consistentes en:

- Rehabilitación por Colapso de la bóveda del Torreón de Santillana Contrato Nº 147/202.
- Suministro, implantación y retirada de casetas modulares en régimen de alquiler para oficinas durante la licitación y ejecución de la obra del centro de trabajo de Puentes Viejas. Contrato Nº 24/2022.
- Apuntalamiento urgente del muro de fachada del edificio Palacio de Arteaga, Torrelaguna, Nº 2020 EXP 000004781.
- Reparaciones urgentes en área recreativa Riosequillo, Nº 2017_EXP_000012961.
- Reparación cubiertas, fachadas e interiores Avda. Filipinas 54, Canal de Isabel II, Nº 188/2016.

En lo referente al almacenamiento y acopio de materiales, la empresa expone el acuerdo que mantiene con la empresa mediante el cual se dispone desde hace años de un espacio en sus instalaciones, situadas en un lugar notablemente céntrico y de fácil y rápido acceso (), sin coste alguno.

La empresa dice tener un acuerdo con. el cual permite disponer de material de fontanería en cualquier momento del día e incluso fines de semana o festivos.

Jeidan expone la posibilidad de atender una incidencia en un tiempo récord de 1 hora desde su notificación

En este punto la empresa emplea argumentos, que el servicio puede acreditar que son ciertos, básicamente porque esta empresa, ha sido adjudicataria como bien dice de varios contratos que ha finalizado satisfactoriamente y en los que se puede comprobar lo expuesto. Son por tanto pruebas que acreditan la veracidad de su experiencia y su resolución de los contratos con una garantía de buena ejecución, por lo menos hasta hoy.

1.1 ADJUDICACIONES DE DIFERENTES CONTRATOS:

La empresa aporta fotocopias de distintas adjudicaciones.

1.2 CURRICULUM VITAE DE D.V.F.B

De todo lo expuesto se puede concluir que la empresa tiene una buena formación, que el currículum es adecuado y reúne el perfil de lo que se necesita realizar en este lote. Hay que recordar que este lote no tiene mantenimiento Preventivo y que por tanto, la parte fija no tiene peso alguno en la oferta, sin

embargo, el correctivo o parte variable es a demanda y sobre el precario. Por otro lado, demuestra experiencia en el objeto del nuestro contrato y la realización de obras de similares características, al igual que reúne un perfil adecuado para la realización de los trabajos.

2. DOCUMENTOS COMPROMISO PROVEEDORES Y SUBCONTRATAS

El argumento esgrimido es importante y por otro lado cuantificado, lo que afecta directamente a los costes y aporta veracidad a la justificación. Es muy valorable el contar con una serie de proveedores que acreditan los descuentos y ventajas que en este punto la empresa propone. Sobre todo, aportando descuentos que vienen de otras empresas (almacenes, proveedores), no descuentos de mercado que al final las empresas hacen suyos. Lo cual también demuestra veracidad y ahorro medible y demostrable. Todo esto demuestra trazabilidad e integración dentro de un proceso de calculo o estudio económico que determina una baja concreta.

3. ANÁLISIS DE COSTES DIRECTOS, INDIRECTOS, GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL:

La empresa expone que par el análisis de estos conceptos ha seguido la sistemática de estructura de costes del C.O.A.A.T (Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara), denominada PRECIO CENTRO.

- CRITERIOS PARA LA FORMACIÓN DE LOS PRECIOS

3.1. MANO DE OBRA Se desarrolla una tabla salarial, en la que se han considerado una media nacional de los convenios colectivos, a la que se ha incrementado una retribución voluntaria para acercar los precios a un valor medio de mercado. Las diferencias pueden ser importantes en función de la situación geográfica y el emplazamiento de cada obra.

3.2. MAQUINARIA Y MEDIOS AUXILIARES La valoración de la maquinaria se hace en función de la utilización de la misma para la unidad de obra que se ha de valorar considerando el alquiler, el consumo energético o de combustible y el personal fijo que la maneja. Los medios auxiliares se valoran según la función a la que están dedicados siendo necesarios para la realización de la partida de obra en que intervienen.

3.3. PRODUCTOS Y MATERIALES Se han utilizado los precios de venta al público de las tarifas de los fabricantes. En todo caso habría que considerar los descuentos a realizar, que suelen depender del volumen de la adquisición, forma de pago, etc., así como la situación, emplazamiento de la obra o valores del mercado.

3.4. PRECIOS DESCOMPUESTOS

Se han obtenido con los precios de los materiales y auxiliares, los rendimientos medios para cada operación considerando que su ejecución se realiza en buenas condiciones de trabajo, por personal especializado y con los medios auxiliares necesarios. La descomposición comienza por los conceptos de mano de obra y maquinaria, seguida de los precios de los materiales y/o de precios auxiliares necesarios. Todos los precios descompuestos tienen un texto descriptivo de la unidad de obra que se

trata. En él se detallan los criterios de ejecución más relevantes, los materiales empleados, dimensiones y espesores, así como la normativa y los criterios de medición.

- COSTES DIRECTOS:

Según el artículo 130.2 del “Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas” (R.D. 1098/2001), se considera como Coste Directo de una partida lo siguiente:

- a) La mano de obra que interviene directamente en la ejecución de la unidad de obra.
- b) Los materiales, a los precios resultantes a pie de obra, que quedan integrados en la unidad de que se trate o que sean necesarios para su ejecución.
- c) Los gastos de personal, combustible, energía, etc., que tengan lugar por el accionamiento o funcionamiento de la maquinaria e instalaciones utilizadas en la ejecución de la unidad de obra.
- d) Los gastos de amortización y conservación de la maquinaria e instalaciones anteriormente citada

Así pues y en consecuencia con esto, se pueden realizar tres grupos o conceptos de Costes Directos que intervienen en la partida:

- Mano de Obra.
- Maquinaria y Medios Auxiliares.
- Materiales.

La repercusión del importe en concepto de pérdidas, roturas y desperdicio ocurridos durante el transporte interno y durante la realización de la unidad de obra, se incluirá como incremento de consumo de material en la especificación de las cantidades, reflejadas en el descompuesto del precio.

- Materiales: se incluye su precio en el descompuesto y se adjuntan las tarifas de los proveedores.
- Maquinaria: la tipología de obra no requiere grandes medios a nivel de maquinaria,
- Mano de obra: los precios recogidos en el cuadro de descompuestos de las diferentes partidas, después del estudio comparativo con los precios de convenio arroja el siguiente resultado:
 - Oficial de primera: 11,35€/h
 - Peón ordinario: 10,47€/h

El orden, estructura, desglose y justificación de la configuración de los precios es correcto y demuestra conocimiento de la configuración de un precio y como se llega hasta él, además de alcanzar el objetivo de explicar, demostrar, cuantificar y obtener la baja ofertada de forma veraz y matemática, utilizando factores medibles y de impacto en los ahorros. El análisis es perfecto, partiendo de la descomposición de los precios, desde los costes directos e indirectos y la cuantificación de Mano de obra, materiales y maquinaria, incidiendo en el ahorro para demostrar numéricamente la baja ofertada y demostrando poco riesgo en los ahorros y directrices económicas de la empresa.

- COSTES INDIRECTOS:

Al igual que el Coste Directo, el artículo 130.3 del “Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas” (R.D. 1098/2001) define lo que se considera Costes Indirecto:

“Se considerarán Costes Indirectos los gastos de instalación de oficinas a pie de obra, comunicaciones, edificación de almacenes, talleres, pabellones temporales para obreros, laboratorio, etc., los de personal técnico y administrativo adscrito exclusivamente a la obra y los imprevistos. Todos estos gastos, excepto aquellos que se reflejen en el presupuesto valorados en unidades de obra o en partidas alzadas, se cifrarán en un porcentaje de los costes directos, igual para todas las unidades de obra, que adoptará, en su caso, el autor del proyecto a la vista de la naturaleza de la obra proyectada, de la importancia de su presupuesto y de su plazo de ejecución.

Son por tanto Costes Indirectos, todos aquellos gastos de obra que participan directamente en las partidas, pero que no son directamente imputables a unidades de obra concretas, sino al conjunto o parte de la obra.

Mano de obra indirecta:

Encargado y jefe de obra:

En este caso particular las funciones de encargado y jefe de obra se complementan y son desarrolladas por la misma persona. Así como diferentes tareas administrativas referidas a petición de materiales, traslado de pequeño material a obra, solicitud o entrega de documentación requerida por la Propiedad y otros trabajos que, en las pequeñas empresas, como es este caso, son llevadas a cabo por la misma persona, lo que a su vez implica una notable reducción de costes. El encargado/jefe de obra desempeñará papeles de trabajo efectivo y de apoyo a la realización de las diferentes unidades de obra tanto a los peones ordinarios como a los oficiales de primera. Es decir, a todos los efectos se dispone de una persona más para llevar a cabo la obra.

Medios auxiliares indirectos:

Los más importantes a destacar serían: herramientas de demolición, andamios, hormigoneras, maquinillos de elevación de materiales y diversa herramienta de mano. Todos ellos son propiedad de la empresa. A pesar de ello, se consideran un desgaste de los mismos y unos costes de uso (como es el caso del andamio o del maquinillo) y mantenimiento de los mismos en revisiones periódicas, reparaciones, y piezas de desgaste o rotura de 1.200€:

- Martillos eléctricos demolición
- Andamios
- Hormigoneras
- Maquinillos de elevación de materiales
- Diversa herramienta de mano.

Total coste indirecto medios auxiliares 1.200€.

Personal administrativo:

Específico para las tareas de documentación que requiera la obra, por ejemplo, las relativas a la Prevención de Riesgos Laborales, Seguridad y Salud, señalización, son llevadas a cabo por la misma persona, lo que a su vez implica una notable reducción de costes.

Total coste personal administrativo específico obra 360,00€.

Nuevamente la empresa explica con orden, estructura, desglose y justifica la configuración de los precios correctamente y de forma exhaustiva. Demuestra conocimiento de la composición de un precio y como se llega hasta él, además de alcanzar el objetivo de explicar, demostrar, cuantificar y obtener la baja ofertada de forma clara y matemática, utilizando factores medibles y de impacto en los ahorros.

- GASTOS GENERALES:

Estos gastos incluyen los propios gastos generales de la empresa contratista, gastos financieros, cargas fiscales, tasas de la Administración legalmente establecidas que inciden sobre el costo de la obra y demás derivados de las obligaciones del contrato. Se excluirán asimismo los impuestos que graven la renta de las personas físicas (IRPF) y los impuestos sobre el valor añadido (IVA).

En el caso de Jeidan S.L. se cuantifican en un 1,58% y se demuestran más adelante, con su estudio correspondiente.

- PROPIOS DEL CONTRATO:
 - FINANCIEROS: No es el caso la empresa dispone de fondos propios.
 - TASA DE ADMINISTRACIÓN: No es el caso puesto que no se abonan licencias en este lote del contrato.
 - OTROS COSTES: No es el caso en este lote del contrato pero se han contemplado una parte del 1.58% para gastos de anuncio en prensa, formalización del contrato, carteles, ensayos, etc.
- PROPIOS DE LA EMPRESA:
 - GERENCIA: Existe una parte proporcional pero el gerente hace funciones de Jefe de obra, transportista, encargado, etc.
 - DIRECCIÓN INTERMEDIA: No existen, es una pequeña empresa.
 - ADMINISTRACIÓN: Se encuentra repercutido en los gastos generales y responden a gastos de papelería, fax, teléfono y equipos informáticos y
 - OFICINAS: No existen unas oficinas con atención, sino un espacio en la vivienda particular, lo que ahorra los gastos de local y consumos corrientes.
 - DESPLAZMIENTOS: No existe gastos de amortización de vehículos, ya que las tres furgonetas de las que dispone la empresa, ya están pagadas.
 - FISCALES: Existe su repercusión dentro del 1,58%, derivados de los gastos de gestión por parte de asesoría externa de contabilidad, pero la empresa se encuentra al corriente de pago de todas sus obligaciones, tanto con hacienda, seguridad social e impuestos.
 - FINANCIEROS: Dado que la empresa se encuentra totalmente saneada, no tiene que recurrir a terceros para financiar las obras.

El análisis realizado es ambicioso, veraz por la documentación aportada, exhaustivo en la explicación y detallado en la cuantificación de cada gasto. Dando perfecta cuenta de donde se pueden producir las ventajas que hacen llegar a su baja y de que forma repercuten en el precio obtenido, justificando el ahorro, tanto matemáticamente, como en su localización organizativa de la empresa.

- BENEFICIO INDUSTRIAL:

Jeidan S.I., prioriza la continuidad de actuaciones y trabajo, frente a un elevado beneficio, lo que redundará en una estabilidad del empleo y de las cuentas de la empresa.

Finalmente expone un B.I. del 3% frente al 6% que establece la norma, para ser competitiva.

Tabla resumen:

El análisis abarca todos los aspectos de configuración de un precio y el criterio fundamental de su confección, partiendo de una base mínima, los descompuestos. Luego continúa dando rigor, trazabilidad y relación a los datos obtenidos en los cálculos y coeficientes iniciales, para luego aplicarlos e integrarlos en el proceso final de obtención de la justificación de la baja.

4. DOCUMENTACIÓN: CONVENIO, CALENDARIO LABORAL, REVISIÓN SALARIAL, COSTES SS, CERTIFICADOS AEAT Y SEGURIDAD SOCIAL, NÓMINAS, ALTA Y CONTRATOS.

La empresa aporta la siguiente documentación

- Convenio Colectivo de Construcción y Obras Públicas publicado en el B.O.C.M. el 29 abril 2021.
- Calendario laboral de 2022 publicado en el B.O.C.M. el 3 de diciembre de 2021.
- Revisión salarial del Convenio Colectivo de Construcción y Obras Públicas publicada en el B.O.C.M. el 22 de octubre de 2022.
- Coste Seguridad Social empresa junio, octubre y septiembre.
- Nóminas de diferentes trabajadores a modo de ejemplo de junio, octubre, septiembre y noviembre
- ITA a 20 de diciembre de 2022.
- Certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias a fecha 20 de diciembre de 2022
- Certificado de estar al corriente en las obligaciones de Seguridad Social a fecha 20 de diciembre de 2022
- Alta y Contratos de dos trabajadores (Oficial 1ª y Peón)

La documentación aportada, da veracidad a los datos introducidos en la confección de los precios, lo que justifica los resultados alcanzados y da rigor a los precios obtenidos. La empresa parte del análisis de sus gastos para demostrar con su propia contabilidad anual, recibos y nóminas los resultados que puede aplicar a sus obras y en concreto a nuestro contrato. Está muy bien explicado el gasto de la empresa, su influencia sobre los costes del contrato y el razonamiento matemático para obtener el precio final, con documentación que da rigor a los cálculos expuestos.

5. CUADRO DE GASTOS GENERALES Y JUSTIFICANTES

La empresa aporta distintos justificantes de pago y modelo 200 de la AEAT.

Después de una buena presentación de los datos que son imprescindibles presentar, para realizar un buen estudio con documentos de rigor en el establecimiento de los costes, la empresa expone un proceso de cálculo de forma organizada y creíble, obteniendo los G.G., todo ello partiendo de los gastos demostrados mediante evidencias documentales y obteniendo coeficientes de una gran rigor documental.

6. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA RECURSO PREVENTIVO TRABAJADORES
Jeidan, S.L. aporta distintos certificados de la realización de los cursos en materia de prevención de riesgos laborales, de distintos trabajadores de la empresa.

La empresa en este caso acredita estar al día en materia de Prevención de riesgo laborales y Seguridad y salud, factores muy importante hoy en día para el trabajo diario y que genera un coste muy importante.

7. ANÁLISIS INDIVIDUALIZADO DE DESCOMPUESTO DEL PRESUPUESTO POR PARTIDAS

7.1.- INTRODUCCIÓN

Tomando como punto de partida los análisis llevados a cabo en los capítulos anteriores, procederemos al descompuesto de partidas que consideramos más relevantes y de ejecución más habitual conforme al precario aportado en el PPT de Mantenimiento de edificios, para los trabajos correspondientes al LOE 3, recalculando costes directos e indirectos conforme a la estructura anteriormente expuesta (C.O.A.A.T (Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara), denominada PRECIO CENTRO) y caracterizando los precios a los obtenidos por Jeidan, S.L.

La empresa vuelve a ratificar sus costes de:

- G.G.: 1,58%
- B.I.: 3,00%

7.2.- ANÁLISIS DE PARTIDAS POR CAPÍTULO

La empresa aporta más de 115 precios descompuestos, de más de diez capítulos que componen el precario, con análisis de costes directos e indirectos, con cálculo de rendimientos, precio unitario y precio por partida del precario, conforme al modelo que se muestra más arriba y según las bases del precario aportado en el PPT. Este trabajo, demuestra un esfuerzo de la empresa por demostrar sus números, no solo por la gran cantidad de precios estudiados, sino por la incorporación de datos anteriormente estudiados como el coste de la mano de obra y su repercusión dentro de todo el entramado económico para analizar un precio, demostrando donde radican los ahorros y como se llega a un precio final con una baja concreta.

7.3.- CONCLUSIÓN

A modo de conclusión estableceremos que la media del descuento ofertado en las diferentes partidas aquí desglosadas tras la aplicación de los Gastos Generales y Beneficio Industrial propuesto por Jeidan S.L. da como resultado 46,50% de descuento, tal y como se puede observar

en la tabla de descuentos que forma parte del siguiente apartado 08. Es por ello por lo que se decide ofertar, y en ello nos ratificamos, un descuento del 46,50%, baja ofertada para el Lote 3 por parte de Jeidan S.L.

8. TABLA DE DESCUENTO Y BAJA MEDIA

Muy pocas veces podemos ver un estudio de precios tan completo, y una comparativa de los precios de proyecto, con los precios de un licitador, en el que se estudie cada coeficiente de aplicación con rigor y basado en documentos que aporten la realidad de los costes de la empresa y su repercusión en la baja finalmente expresada. Todos estos cálculos avalan una trazabilidad e integración dentro de un proceso de cálculo o estudio económico que determina una baja concreta a partir de los costes directos, indirectos, los coeficientes de G.G., B.I. obtención del P:E:M: y establecimiento de la baja final de forma matemática, cuantificable y razonada. Por otro lado, como se puede ver están expuestos de forma sencilla, con una simple operación pero totalmente rigurosa. El estudio y análisis termina de forma impecable.

09.- CLASIFICACIONES EMPRESARIALES Y CERTIFICADOS BUENA EJECUCIÓN

La empresa avala con documentos su capacidad para la realización de obras de características muy similares a las que vamos a realizar, lo cual también contribuye a reconocer a la empresa capacidad técnica para llevar a buen puerto el contrato.

10. COMPROMISO BAJA OFERTADA

La empresa finalmente se ratifica en su baja presentada, aportando un compromiso firmado por el representante legal de la empresa.

CONCLUSIÓN DEL SERVICIO:

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

GARCÍA GALA
JUAN ANTONIO -
00822029D AUTH

Firmado digitalmente por
GARCÍA GALA JUAN
ANTONIO - 00822029D
AUTH
Fecha: 2023.03.24 14:31:20
+01'00'

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

ARROYO
ORTIZ SERGIO
JESUS -
50840250S
FIRMA

Firmado
digitalmente por
ARROYO ORTIZ
SERGIO JESUS -
50840250S FIRMA
Fecha: 2023.03.24
21:07:34 +01'00'

Fdo.: Sergio Jesús Arroyo Ortiz
Subdirector de Servicios Generales