

INFORME TÉCNICO DE CONTESTACIÓN A LA JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR LA EMPRESA SERVICIOS INTEGRALES ALJI, S.L. EN RELACIÓN A LA OBRA DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS SEGÚN ACTA ITE EN EL CENTRO DE ESPECIALIDADES PERIFÉRICO DE CARABANCHEL DEPENDIENTE DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO 12 DE OCTUBRE DE MADRID.

1.- DATOS GENERALES.

La empresa ALJI, hace una oferta económica de 468.164.66€ de presupuesto de contrata, a este importe habría que añadirle el 21% IVA siendo la cantidad resultante de 566.479.24€.

El precio de licitación es de 592.916,95€ PEC. (sin IVA).

La media de las bajas es de un 10,20% y el valor medio de las ofertas presentadas, es de 532.445,59€ PEC.

La baja presentada por la empresa ALJI es de un 21,04% sobre el precio de licitación cuando en el PCAP se considera baja temeraria la oferta que se encuentre cinco puntos porcentuales por debajo de la media de las bajas.

En el caso de esta empresa está 10,80 puntos porcentuales por debajo de la media de las bajas.

2.- ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA.

2.1.- En el apartado 3 de la justificación, hace referencia a ***su gran experiencia en obras de construcción e instalaciones en Centros de Atención Sanitaria y edificios públicos*** dice que aporta certificados de buena ejecución y actas de recepción, en el informe justificativo presentado, **no aporta tal documentación que lo acredite.**

2.2.- En los apartados, 4 y 5 no aporta mayor credibilidad que el punto anterior ya que hace referencias a apartados del propio PCAP, aporta carta de compromiso del cumplimiento del periodo de garantía de 2 años, 5% de garantía definitiva, 1,5% para humanización, cumplir la planificación ofertada, cumplir las obligaciones medioambientales, social o laboral y de subcontratación.

Todo ello es de obligado cumplimiento para cualquier adjudicatario conforme a la Ley de Contratos de las Administraciones Pública y a los Pliegos del propio contrato ofertado.

2.3.- En cuanto a los medios personales, proveedores y empresas colaboradoras, el personal propio al que hace referencia es el exigido en el Pliego de Prescripciones Técnicas en cuanto al Jefe y al Encargado de la obra. Además de lo anterior, como mano de obra con personal propio tiene dos oficiales de primera uno de albañilería y el otro de solados y tres ayudantes. Con este personal ejecutará el 47,05% de la obra ya que el 52,95% de la obra se subcontrata. Con esa

mano de obra propia y exclusivamente en horario laboral, queda poco acreditado el cumplimiento del plazo de ejecución ofertado.

Con respecto a los Proveedores y empresas colaboradoras, dice en la justificación: *“se han establecido acuerdos con los suministradores y empresas colaboradoras que han intervenido en la elaboración de la oferta, consiguiendo notables descuentos comerciales, en lo que se refiere a los materiales descritos en el proyecto”*. Si adjuntan cartas de compromiso y ofertas.

En cuanto a las cartas de compromiso, las puede conseguir cualquier empresa constructora de sus proveedores ya que sólo es un compromiso de colaboración y con respecto a las ofertas, no se especifica en ningún apartado de la justificación económica ni de las ofertas de los proveedores en qué condiciones de ejecución se hace.

Hay que recordar que las partidas del presupuesto del contrato no se pueden ejecutar de una sola vez, que la obra tiene fases de ejecución, una por cubierta y que no se puede desmontar la cobertura del 100% del edificio ya que en caso de lluvia tendríamos consecuencias irreparables a nivel asistencial con demora en las consultas y pruebas diagnósticas y/o funcionales y posibles daños en el de equipamiento electromédico. No aparece en ningún apartado de la justificación que los proveedores conozcan las condiciones de trabajo. Los industriales trabajarán a demanda de las fases a ejecutar y esta será de forma intermitente, de forma que los plazos y los costes indirectos se verán incrementados.

Debido a las mencionadas circunstancias, los notables descuentos comerciales no están debidamente acreditados.

2.4.- En relación al presupuesto de la oferta, no deja de ser una justificación teórica bien argumentada pero que no se ajusta a la realidad de la obra a ejecutar.

- *“Para la mano de obra se ha tomado como referencia directa y mínima, los precios incluidos en las tablas salariales publicadas en el Convenio de la Construcción suscrito en la Comunidad Autónoma correspondiente (en este caso la Comunidad de Madrid), y que en ningún caso serán inferiores a lo estipulado en dicho convenio, respetando de esta manera, las disposiciones relativas a la protección de empleo y condiciones de trabajo”*.

Como es lógico y no puede ser de otra manera, como mínimo se tienen que cumplir las normas y obligaciones de los empresarios con respecto a sus empleados. Es por ello que esta exposición de mínimos, contrasta con la gran experiencia que tiene la empresa en obras de características similares.

La experiencia habitualmente se refleja en la mano de obra, que no es el caso en esta justificación. Por otro lado, esta afección sólo se puede aplicar al 47,05% de la obra que se realiza con personal propio ya que sobre la mano de obra de las subcontratas no tiene ninguna potestad y es el 52,95% de la obra.

No se ha considerado en ningún momento, en la justificación económica de la empresa, que se trata de una obra de reforma en un edificio en funcionamiento con unas afecciones en cuanto a accesos a la obra, en cuanto a las circulaciones interiores perimetrales en la parcela, en cuanto a la disposición de los tajos de obra que se realizan a diferentes niveles o planos de trabajo y por fases y en cuanto a la actividad asistencial que se desarrolla en el interior del edificio. Todas estas afecciones hacen que no se puedan ejecutar todas las cubiertas de una sola vez, y que los

posibles daños en caso de lluvia haya que minimizarlos ya que cada cubierta que se repara afecta a los servicios asistenciales que trabajan en la planta inferior.

Como consecuencia de todo ello, habrá trabajos que se tendrán que ejecutar fuera de los horarios laborales de convenio y que no se han tenido en cuenta en la justificación- Los rendimientos de la mano de obra siempre serán inferiores a los establecidos en las bases de precio oficiales de la construcción ya que estas bases de precios se desarrollan para edificios de nueva construcción o rehabilitaciones completas de edificios donde no hay actividad. Por tanto, este aspecto repercutirá en los costes de ejecución de la obra y por ende en el plazo de ejecución ofertado.

Los edificios en funcionamiento tienen el inconveniente de que se generan afecciones entre la obra y la propia actividad interna de los profesionales y de sus circulaciones, con en el entorno del edificio y con los accesos a la parcela donde se ubica el edificio.

Como conclusión a esta exposición, este servicio de Ingeniería y Mantenimiento considera **INSUFICIENTENTE JUSTIFICADA Y DE INVIABLE** la justificación presentada por la empresa SERVICIOS INTEGRALES ALJI, S.L.

Servicio de Ingeniería y Mantenimiento



Edo.: Pablo Gil Rodríguez
Jefe Sección Obras y Reformas
