

b) ASPECTOS PARTICULARES DE REPERCUSIÓN DIRECTA

El licitador aporta un cuadro de costes desglosando el coste de un arquitecto con dedicación al 50% para la redacción del proyecto, además del coste de instalaciones, Estudio de Seguridad y Salud, mediciones y presupuesto, ascendiendo a 15.069, 63€. Además, para la dirección de obra estima un arquitecto al 40% de dedicación y 10.197€ en coste de desplazamientos y visitas, ascendiendo el coste de la dirección de obra a 53.460,48€. A la suma de ambas cantidades (redacción de proyecto y dirección de obra) le añade un 20% de costes imprevistos, 13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial, resultando un beneficio adicional de 2.239 € que, sumado al beneficio industrial anterior, arroja que obtiene un beneficio real de casi el 8%.

REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA PARA LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA "NUEVO VERSALLES", EN FUENLABRADA (28942 MADRID)" - LOTE 1 - Expediente 087/2023"		OFERTA (sin IVA) = 100.100,00 €
<i>PROYECTO</i>		
<i>H1 - Arquitecto Superior (Dedicación 50%)</i>		8.769,63 €
<i>Estimación del coste del documento de instalaciones</i>		4.200,00 €
<i>Estimación del coste de los documentos de ESS y mediciones y presupuesto</i>		2.100,00 €
<i>DIRECCIÓN DE OBRA</i>		
<i>H2 - Arquitecto Superior (Dedicación 40%)</i>		43.263,48 €
<i>D1 - Coste por desplazamientos</i>		3.150,00 €
<i>V1 - Coste por Visitas</i>		7.047,00 €
<i>Suma</i>		68.530,11 €
<i>Reserva costes imprevistos (20,00%)</i>		13.706,02 €
TC.: TOTAL COSTES		82.236,13 €
GG.: Gastos generales (13%)		10.690,70 €
BI.: Beneficio industrial (6%)		4.934,17 €
Total		97.861,00 €
MBR.: Margen Beneficio Real		2.239,00 €
OFERTA		100.100,00 €

A continuación, justifica los costes del Arquitecto tomando como referencia el *XX Convenio Colectivo del Sector de Empresas de Ingeniería y Oficinas de Estudios Técnicos*, de 27 de febrero de 2023, en el que se establece en su anexo I, un salario mínimo anual en el año 2022 para el Nivel 1 de 27.113,82 euros, y que, conforme con el artículo 33, actualiza aplicando el 3,50%, concluyendo que el salario mínimo que hay que tener en cuenta para 2023 asciende a la cantidad de 28.062,80 euros.

Calcula que, para la redacción del proyecto, va a contar con la dedicación de un arquitecto al 50% durante la ejecución del contrato (6 meses) incrementados con una estimación del 25% para pagos de impuestos y de pagos a la seguridad social ascendiendo a una cantidad de 8.769,63 euros.

Además, estima 4.200,00 euros para la elaboración del documento de cálculo de las instalaciones a redactar por un ingeniero y 2.100,00 euros para la elaboración del documento de estudio de seguridad y salud y del documento de mediciones y presupuesto.

COMPARATIVO DE PRECIOS DE VENTA EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA				
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN	AÑO CONTRATO	IMPORTE CONTRATO	Superficie construida	Ratio
Redacción de proyecto básico y de ejecución de Edificio para Talleres y Espacio Formativo	2022	13.100,00 €	3.273,79 m²	4,00 €/m²
Redacción de proyecto básico y de ejecución del Centro de Salud de Villaviciosa de Odón (Madrid)	2018	50.000,00 €	5.034,00 m²	9,93 €/m²
Redacción de proyecto básico y de ejecución de C.E.I.P. en Villaverde (Madrid)	2004	27.000,00 €	3.786,98 m²	7,13 €/m²
Instituto de Educación Secundaria Obligatoria 8+0 uds en Lorca-La Paca (Murcia)	2003	10.457,61 €	2.509,82 m²	4,17 €/m²
Instituto de Educación Secundaria Obligatoria 8+0 uds en Lorca-Purias (Murcia)	2003	10.457,61 €	2.509,82 m²	4,17 €/m²
VALOR MEDIO				5,88 €/m²
SERVICIOS DE "REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA PARA LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA "NUEVO VERSALLES", EN FUENIABRADA (28942 MADRID)"	2023	22.012,00 €	3.442,50 m²	6,39 €/m²

DIRECCIÓN DE OBRA	AÑO DE EJECUCIÓN	IMPORTE CONTRATO (con IVA)	PRESUPUESTO OBRA (con IVA)	PORCENTAJE IMPORTE CONTRATO / PRESUPUESTO OBRA	
Actuaciones en la Escuela Municipal de Rugby en Las Rozas	2022	37.873,00 €	4.878.586,90 €	0,78%	*
Ampliación de IES José Luis Sampedro en Guadalajara	2022	8.833,00 €	1.693.253,68 €	0,52%	*
Reparación de Fachadas en el CEIP SCJ de Getafe (Madrid)	2022	4.114,00 €	329.047,21 €	1,25%	**
Ampliación de CEIP Maruja Mallo en Móstoles (Madrid)	2021	15.851,00 €	2.794.820,53 €	0,57%	***
Ampliación de CEIP Antonio Fontán en Madrid	2019	11.646,25 €	2.097.128,03 €	0,56%	****
Residencia de Mayores en Villamanrique (Ciudad Real)	2015	32.670,00 €	3.771.257,26 €	0,87%	*****
VALOR MEDIO				0,76%	
SERVICIOS DE "REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA PARA LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA "NUEVO VERSALLES", EN FUENLABRADA (28942 MADRID)"	2023	78.088,00 €	5.948.226,90 €	1,31%	

* Se aporta acta de recepción (presupuesto de obra) y factura del servicio de dirección (importe contrato).

**** Se aporta acta de conformidad de servicios / se incluyen los servicios de dirección de ejecución y coordinación de SS, cuyo importe se ha detraído del importe del contrato.**

*** Se dirige el 77,72% de la obra, por lo que se aplica este porcentaje en el presupuesto de la obra tras calcular el presupuesto con IVA desde el PEM del certificado que se aporta.

**** Se calcula el presupuesto con IVA desde el PEM del certificado que se aporta.

***** Se incluyen los servicios de dirección de ejecución y coordinación de SS, cuyo importe se ha detraído del importe del contrato.

También se acompañan certificados de buena ejecución que acreditan la satisfacción del Organismo contratante de los trabajos comparados.

Señalan que se superan las ratios medias de trabajos similares realizados con plena satisfacción de las administraciones contratantes.

d) CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES (Art. 149.4.b) LCSP)

Se hace referencia a la experiencia de la responsable del contrato de casi 30 años en contratos de Proyectos y Dirección de Obras de edificios administrativos con diferentes organismos públicos como condición excepcionalmente favorable.

Como conclusión, el licitador indica que, en base al informe presentado, la oferta puede ser cumplida y realizada con amplias garantías de éxito sin lugar a dudas.

Análisis de la justificación

En relación a la justificación económica basándose en el *XX Convenio Colectivo del Sector de Empresas de Ingeniería y Oficinas de Estudios Técnicos, de 27 de febrero de 2023*, se considera adecuado el coste anual considerado, sin embargo, se estima el 25% para impuestos y seguridad social, siendo éste un porcentaje inferior al coste real para la empresa, ascendiendo a un mínimo de 30,40% las cotizaciones sociales para el IAE de Oficinas de arquitectura, lo que supone un incremento de aproximadamente un 6% sobre la cantidad indicada.

Así, para la estimación de las horas empleadas para la redacción del proyecto de 6 meses al 50% y tomando como referencia las horas anuales indicadas en el Convenio antes señalado de 1.792 horas, arroja un valor de 448 horas de arquitecto a las que habría que incrementar las estimadas para la redacción de la documentación relativa a las instalaciones que según el licitador se realizará por un ingeniero y la documentación relativa a mediciones y presupuesto y del estudio de seguridad y salud realizada por arquitecto o arquitecto técnico.

El *XX Convenio Colectivo del Sector de Empresas de Ingeniería y Oficinas de Estudios Técnicos* establece para nivel 2 (arquitecto técnico/ingeniero) 21.794,41€ que incrementado por el 30,40% señalado anteriormente y entre las 1.792 horas anuales, supone un coste de 15,85€/h. En base a los importes indicados por el licitador podemos estimar las horas para los trabajos de ingeniería, ascendiendo a 265 horas y 132 horas para las mediciones y estudio de seguridad y salud considerando que sean realizadas por un arquitecto técnico.

Así, se puede estimar que el licitador ha calculado un total de 845 horas para la redacción del anteproyecto, proyecto básico y proyecto de ejecución, con un importe total de 15.069, 63€ a la que habría que incrementar el 20% de costes imprevistos indicado en la justificación ascendiendo a 18.083,55 €. Tanto el importe, como las horas dedicadas al trabajo se consideran muy inferiores a las estimaciones habituales para este tipo de actuaciones.

- Como referencia citar algunos casos reales de honorarios de ingenierías en cuanto a proyectos para reforma de instalaciones de climatización y ventilación que se han autorizado y tramitado en esta Consejería; sin extendernos a otros proyectos como los de Protección contra incendios o calefacción, e incluso a proyectos de reforma interior. El importe de honorarios al que se hace referencia es aproximadamente el de un contrato menor de servicios, lo que supone bajo criterio de esta Unidad, unos honorarios muy por debajo de los que se puedan considerar adecuados para disponer de un proyecto que conlleve la atención al diseño y construcción de los nuevos espacios resultantes, como atender al coste del cálculo y diseño de sus instalaciones.
- Honorarios por Redacción de Proyecto para Reforma de Instalación de Climatización y Ventilación en Residencia de Mayores Usera (año 2021): 10.800,00.-€, más IVA

El resto de gastos como material, responsabilidad civil... lo engloba dentro de gastos generales del 13%, sin aportar justificaciones de cada uno de los apartados.

En cuanto a las comparativas de redacciones de proyectos, destacan el certificado de 2023 por parte del Ayuntamiento de Illescas de la redacción del proyecto básico y de ejecución realizado en 2022 para la construcción de un edificio destinado a nave para talleres y espacio formativo con garaje por un importe de 15.851€ IVA incluido, 3.273,79 m² de superficie y 1.527.707,90€ de PEM con un ratio de 4€/m² y el centro de salud en Villaviciosa de Odón de 2018 con un 9,93€/m² de ratio. El resto de los proyectos aportados con un 7,13€/m² y 4,17€/m² de ratio corresponden a proyectos anteriores a la entrada del Código Técnico de la Edificación (CTE) y por tanto con costes a priori inferiores dado el impacto de entrada en vigor del CTE en la elaboración de proyectos. Si eliminamos los proyectos anteriores al CTE, la media es de 6,96€/m² superior a los 6,39€/m², suponiendo un incremento de coste de 1.962,22€. Además, hay que tener en cuenta que la redacción de un edificio de nueva construcción y de espacios diáfanos como talleres a priori no suponen tanto tiempo ni tanta carga de instalaciones como la actuación en un edificio existente de las características nuestras, que nos ocupa.

Por lo anteriormente señalado, *no se considera justificado el importe que el licitador ha destinado a la redacción del proyecto* en relación a otras obras que ha realizado.

Respecto a los costes de dirección de obra, aporta referencias de direcciones de obra realizadas entre 2015 y 2022 con una media de porcentaje de importe de contrato respecto del presupuesto de obra de obra del 0,76% siendo éste inferior al que calcula para esta actuación para la que estima unos costes de 78.088€, con lo que se considera adecuado el importe considerado para esta fase del encargo.

En cuanto a las condiciones excepcionalmente favorables donde el licitador hace referencia a la experiencia de la arquitecta responsable de la ejecución del contrato con casi 30 años de ejercicio de la profesión en obras de edificios administrativos con diferentes organismos públicos, no aporta documentación que verifique dicha afirmación.

Por último, cabe indicar que, según la exigencia de Condición Especial de Ejecución establecida en el PCAP, no se ha contemplado específicamente el coste inexorable para impartir acciones formativas a las personas responsables de la ejecución del contrato.

Conclusión

El licitador no ha justificado y desglosado razonada y detalladamente el bajo nivel de la oferta presentada siendo los principales puntos:

- Adoptar costes de cotizaciones sociales para el IAE de Oficinas de arquitectura inferiores a los reales,
- No justificar convenientemente los costes estimados para la redacción del anteproyecto, proyecto básico y de proyecto de ejecución al no detallar la forma de cálculo de los costes que señala para “elaboración del documento de cálculo de instalaciones” y “elaboración

Considerando a su vez el número de horas de trabajo en 1.792 horas por año según el artículo 22 del citado Convenio, resulta un coste de honorarios, IVA excluido, de **28,34 €/h, 22,41 €/h y 18,60 €/h** para cada uno de los niveles técnicos.

Dicho cálculo queda reflejado en las siguientes tablas:

NIVEL 1: LICENCIADOS Y TITULADOS 2º Y 3º CICLO UNIVERSITARIO Y ANALISTA.

ARQUITECTO		SALARIO 2020	2022 (3,10%)	2023 (3,50%)
SALARIO TOTAL ANUAL	28.089.49 €	26323.57	27139.60	28089.49
PLUS DE CONVENIO	2.507.32 €	2349.69	2422.53	2507.32

- Para el caso del Responsable Técnico (Arquitecto Técnico), el Nivel según la Tabla salarial será:

NIVEL 2: DIPLOMADOS Y TITULADOS 1º CICLO UNIVERSITARIO. JEFE SUPERIOR.

ARQUITECTO TÉCNICO / INGENIERO		SALARIO 2020	2022 (3,10%)	2023 (3,50%)
SALARIO TOTAL ANUAL	21.794.41 €	20424.25	21057.40	21794.41
PLUS DE CONVENIO	2.507.32 €	2349.69	2422.53	2507.32

- Para el caso del personal de Delineación (Delineante), el Nivel según la Tabla salarial será:

NIVEL 5: DELINEANTE, TÉCNICO DE 1ª, OFICIAL 1ª ADMINISTRATIVO Y OPERADOR DE ORDENADOR.

DELINEANTE / ADMINISTRATIVO		SALARIO 2020	2022 (3,10%)	2023 (3,50%)
SALARIO TOTAL ANUAL	17.742.60 €	16627.17	17142.61	17742.60
PLUS DE CONVENIO	2.507.32 €	2349.69	2422.53	2507.32

JUSTIFICACIÓN CÁLCULO TÉCNICO NIVEL 1: ARQUITECTO SUPERIOR

CUADRO Nº1: NIVEL 1/ ARQUITECTO SUPERIOR				
CÁLCULO DE HONORARIOS: Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad				
NIVEL 1: CÁLCULO HONORARIOS €/HORA			OBSERVACIONES	
SUELO BASE	28.089.49 €	28.089.49 €	NIVEL 1: 1.712,42 € x 14 PAGAS	
5 TRIENIOS	1º TRIENIO 5%	1.404.47 €	7.022.37 € Se considera una experiencia de 15 años por lo que se calculan 5 trienios. Antigüedad 5% de los primeros 5 trienios sobre el sueldo base	
	2º TRIENIO 5%	1.404.47 €		
	3º TRIENIO 5%	1.404.47 €		
	4º TRIENIO 5%	1.404.47 €		
	5º TRIENIO 5%	1.404.47 €		
TOTAL SUELDO + TRIENIOS		35.111.86 €		
PLUS DE CONVENIO	2.507.32 €	2.507.32 €	Plus convenio anual Art. 38	
TOTAL ANUAL		37.619.18 €		
SEGURIDAD SOCIAL		35%	13.166.71 €	Se considera un gasto del 35%
TOTAL EUROS / AÑO		50.785.89 €		
HORAS / AÑOS		1792	Art. 22 Convenio	
TOTAL EUROS / HORA		28.34 €	€/ hora para año 2023	
TOTAL CON IVA		21%	34.29 €	
Según el art.33. Tablas salariales, los importes previstos para el año 2023 se han calculado de la siguiente manera, Para 2022, un aumento del 3,10% la tabla salarial prevista para el año 2021 Para 2023, un aumento del 3,50% de la tabla salarial prevista para el año 2022				

JUSTIFICACIÓN CÁLCULO TÉCNICO NIVEL 2: ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

CUADRO Nº2: NIVEL 2 / ARQUITECTO TÉCNICO / INGENIERO TÉCNICO				
CALCULO DE HONORARIOS: Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad				
NIVEL 2: CÁLCULO HONORARIOS €/HORA			OBSERVACIONES	
SUELO BASE	21.794.41 €		21.794.41 €	NIVEL 2: 1.291,04 € x 14 PAGAS
5 TRIENIOS	1º TRIENIO 5%	1.089.72 €	5.448.60 €	Se considera una experiencia de 15 años por lo que se calculan 5 trienios. Antigüedad 5% de los primeros 5 trienios sobre el sueldo base
	2º TRIENIO 5%	1.089.72 €		
	3º TRIENIO 5%	1.089.72 €		
	4º TRIENIO 5%	1.089.72 €		
	5º TRIENIO 5%	1.089.72 €		
TOTAL SUELDO + TRIENIOS			27.243.01 €	
PLUS DE CONVENIO	2.507.32 €		2.507.32 €	Plus convenio anual Art. 38
TOTAL ANUAL			29.750.33 €	
SEGURIDAD SOCIAL		35%	10.412.62 €	Se considera un gasto del 35%
TOTAL EUROS / AÑO			40.162.95 €	
HORAS / AÑOS			1792	Art. 22 Convenio
TOTAL EUROS / HORA			22.41 €	€/ hora para año 2020
TOTAL CON IVA		21%	27.12 €	
Según el art.33. Tablas salariales, los importes previstos para el año 2023 se han calculado de la siguiente manera, Para 2022, un aumento del 3,10% la tabla salarial prevista para el año 2021 Para 2023, un aumento del 3.50% de la tabla salarial prevista para el año 2022				

JUSTIFICACIÓN CÁLCULO TÉCNICO NIVEL 3: DELINEANTE / ADMINISTRATIVO

CUADRO Nº3: NIVEL 5 / DELINEANTE / ADMINISTRATIVO				
CÁLCULO DE HONORARIOS: Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad				
NIVEL 5: CÁLCULO HONORARIOS €/HORA				OBSERVACIONES
SUELO BASE	17.742.60 €		17.742.60 €	NIVEL 5: 1.019,82 € x 14 PAGAS
5 TRIENIOS	1º TRIENIO 5%	887.13 €	4.435.65 €	Se considera una experiencia de 15 años por lo que se calculan 5 trienios. Antigüedad 5% de los primeros 5 trienios sobre el sueldo base
	2º TRIENIO 5%	887.13 €		
	3º TRIENIO 5%	887.13 €		
	4º TRIENIO 5%	887.13 €		
	5º TRIENIO 5%	887.13 €		
TOTAL SUELDO + TRIENIOS			22.178.25 €	
PLUS DE CONVENIO	2.507.32 €		2.507.32 €	Plus convenio anual Art. 38
TOTAL ANUAL			24.685.57 €	
SEGURIDAD SOCIAL		35%	8.639.95 €	Se considera un gasto del 35%
TOTAL EUROS / AÑO			33.325.52 €	
HORAS / AÑOS			1792	Art. 22 Convenio
TOTAL EUROS / HORA			18.60 €	€/ hora para año 2020
TOTAL CON IVA			21%	22.50 €
Según el art.33. Tablas salariales, los importes previstos para el año 2023 se han calculado de la siguiente manera, Para 2022, un aumento del 3,10% la tabla salarial prevista para el año 2021 Para 2023, un aumento del 3.50% de la tabla salarial prevista para el año 2022				

A continuación, consideran la duración de cada una de las fases de ejecución del contrato de 2 meses para la elaboración del Anteproyecto, 2 meses para la elaboración del Proyecto Básico y 2 meses para la elaboración del Proyecto de Ejecución, así como 37 meses para la fase de Dirección de Obra, estableciendo 4 visitas mensuales, más 2 visitas adicionales al mes con un cómputo medio de 2 horas de trabajo de campo por visita, más 1 hora por desplazamiento en ida y vuelta, para lo cual consideran la distancia de 30 km que existe entre la sede de la empresa y la residencia.

Asimismo, establecen un coste por desplazamientos de 0,19 €/km y unas dietas de 14,50 € por comida.

A partir de estos parámetros, establecen el número de horas por mes necesarios para la ejecución de cada uno de los trabajos arrojando el siguiente desglose de costes por cada fase, en donde a su vez han considerado otros factores o gastos asociados como son la parte proporcional de alquiler de oficina, seguros, colegios profesionales, etc., así como trabajos que denominan adicionales pero que están incluidos en la ejecución del contrato como es el coste por la formación a los trabajadores incluida como condición especial de ejecución del contrato:

COSTES DEL CONTRATO PARA SERVICIOS DE REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA "NUEVO VERSALLES" EN FUENLABRADA			TRABAJO POR HORAS $A \times (B \times C) + A \times D + A \times E = A \times F = G$						OTROS CONCEPTOS $(H \times I) + (J \times K) + (L \times M) = N$						P	Q	R		
			A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L				M	N
			COSTE/HORA	HORAS/MES	NÚMERO MESES	NUM. HORAS TRABAJO DE CAMPO	NUM. HORAS AT. CLIENTE ORGANISM. SUMINIST.	SUMA DE HORAS	COSTE TOTAL A x F	COSTES:									
										ALOJAMIENTO	NUM DÍAS PERNOCTA	MANUTENC.	Nº COMIDAS OCENA	DESPLAZAMIENTO				Nº KM	COSTE TOTAL N
ANTEPROYECTO	VISITA CONTRATO Y RECONOCIMIENTO EDIFICIO	Honorarios Arquitecto superior	28.34 €	2.0	1.0	4.0	0.0	6.00	170.04 €	50.00 €	0	14.50 €	2	0.19 €/km	120	51.80 €			
		Honorarios Arquitecto técnico	22.41 €	2.0	1.0	4.0	4.0	10.00	224.12 €	50.00 €	0	14.50 €	2	0.19 €/km	120	51.80 €			
	REVISIÓN, LEVANTAMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL	Honorarios Arquitecto superior	28.34 €	3.0	1.0	6.0	0.0	9.00	255.06 €	50.00 €	0	14.50 €	3	0.19 €/km	180	77.70 €			
		Honorarios Arquitecto técnico	22.41 €	3.0	1.0	6.0	0.0	9.00	201.71 €	50.00 €	0	14.50 €	3	0.19 €/km	180	77.70 €			
		Horas delineante	18.60 €	40.0	1.0	6.0	0.0	46.00	855.45 €	50.00 €	0	14.50 €	3	0.19 €/km	0	43.50 €			
	INVENTARIO INSTALACIONES, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	Honorarios Ingeniero Técnico Industrial	22.41 €	40.0	1.0	3.0	0.0	43.00	963.73 €	50.00 €	0	14.50 €	1	0.19 €/km	60	25.90 €			
	REUNIONES CON CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y POLÍTICA SOCIAL	Honorarios Arquitecto superior	28.34 €	2.0	1.0	0.0	4.0	6.00	170.04 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	120	22.80 €			
	REDACCIÓN ANTEPROYECTO	Honorarios Arquitecto superior	28.34 €	80.0	2.0	0.0	0.0	160.00	4.534.45 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €			
		Honorarios Arquitecto técnico	22.41 €	10.0	2.0	0.0	0.0	20.00	448.25 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €			
		Horas delineante	18.60 €	160.0	2.0	0.0	0.0	320.00	5.950.99 €	50.00 €	0	14.50 €	1	0.19 €/km	0	14.50 €			
								13.773.86 €							351.20 €				
SUB TOTAL TRABAJOS PREVIOS: G + N															14.125.06 €				
OTROS GASTOS DE ANTEPROYECTO: Gastos de gestión, documentación, catas, reprografía, etc															4.50%	635.63 €			
OTROS GASTOS DE ANTEPROYECTO: Parte proporcional notaría, seguros, colegios profesionales, avales, garantías, etc															4.50%	635.63 €			
OTROS GASTOS INDIRECTOS DE ANTEPROYECTO: Alquiler oficina, consumo, limpieza, comunicaciones, imprevistos, etc															8.00%	1.130.00 €			
TOTAL OTROS GASTOS															2.401.26 €				
ANTEPROYECTO															16.526.32 €				

COSTES DEL CONTRATO PARA SERVICIOS DE REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA "NUEVO VERSALLES" EN FUENLABRADA		TRABAJO POR HORAS $A \times (B \times C) + A \times D + A \times E = A \times F = G$						OTROS CONCEPTOS $(H \times I) + (J \times K) + (L \times M) = N$							P	Q	R						
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M				N					
																			COSTES:				
		COSTE/HORA	HORAS/MES	NÚMERO MESES	NUM. HORAS TRABAJO DE CAMPO	NUM. HORAS AT. CLIENTE ORGANISM. SUMINIST.	SUMA DE HORAS	COSTE TOTAL A x F	ALOJAMIENTO	NUM DÍAS PERNOCTA	MANUTENC.	Nº COMIDAS CENA	DESPLAZAMIENTO	Nº KM	COSTE TOTAL N	SUBTOTAL P	GASTOS ASOCIADOS	TOTAL COSTES					
PROYECTO BÁSICO	REDACCIÓN PROYECTO BÁSICO	Honorarios Arquitecto superior	28.34 €	50.0	2.0	0.0	0.0	100.00	2.834.03 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €							
		Honorarios Arquitecto técnico	22.41 €	20.0	2.0	4.0	0.0	44.00	986.14 €	50.00 €	0	14.50 €	2	0.19 €/km	120	51.80 €							
		Horas delineante	18.60 €	160.0	2.0	0.0	0.0	320.00	5.950.99 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €							
	APOYO INSTALACIONES	Honorarios Ingeniero Técnico Industrial	22.41 €	8.0	2.0	4.0	0.0	20.00	448.25 €	50.00 €	0	14.50 €	2	0.19 €/km	120	51.80 €							
	GESTIONES AYUNTAMIENTO	Honorarios Arquitecto técnico	22.41 €	1.0	2.0	0.0	0.0	2.00	44.82 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €							
	GESTIONES ORGANISMOS, ENTIDADES Y EMPRESAS CONCESIONARIAS DE SERVICIO	Honorarios Arquitecto superior	28.34 €	1.0	2.0	0.0	2.0	4.00	113.36 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €							
									10.377.60 €							103.60 €							
	SUB TOTAL PROYECTO BÁSICO: G + N															10.481.20 €							
	OTROS GASTOS DE PROYECTO BÁSICO: Gastos de gestión, documentación, ratas, reprografía, etc															4.50%	471.65 €						
	OTROS GASTOS DE PROYECTO BÁSICO: Parte proporcional notaría, seguros, colegios profesionales, avales, garantías, etc															4.50%	471.65 €						
OTROS GASTOS INDIRECTOS DE PROYECTO BÁSICO: Alquiler oficina, consumo, limpieza, comunicaciones, imprevistos, etc															8.00%	838.50 €							
TOTAL OTROS GASTOS																1.781.80 €							
PROYECTO BÁSICO																12.263.00 €							

COSTES DEL CONTRATO PARA SERVICIOS DE REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA "NUEVO VERSALLES" EN FUENLABRADA		TRABAJO POR HORAS $A \times (B \times C) + A \times D + A \times E + A \times F = G$							OTROS CONCEPTOS $(H \times I) + (J \times K) + (L \times M) = N$							P	Q	R
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	SUBTOTAL P	GASTOS ASOCIADOS	TOTAL COSTES
		COSTE HORA	HORAS MES	NÚMERO MESES	NUM. HORAS TRABAJO DE CAMPO	NUM. HORAS AT. CLIENTE	ORGANISMO SUMINIST.	SUMA DE HORAS	COSTE TOTAL A x F	ALOJAMIENTO	NUM DÍAS PERNOCTA	MANUTENC.	Nº COMIDAS O CENA	DESPLAZAMIENTO	Nº KM			
PROYECTO DE EJECUCIÓN	REDACCIÓN PROYECTO EJECCIÓN	28.34 €	80.0	2.0	0.0	5.0		165.00	4.676.16 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	Honorarios Arquitecto superior	22.41 €	50.0	2.0	0.0	5.0		105.00	2.353.30 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	Honorarios Arquitecto técnico	22.41 €	20.0	2.0	0.0	5.0		45.00	1.008.56 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	Honorarios Ingeniero Técnico Industrial	18.60 €	320.0	2.0	0.0	0.0		640.00	11.901.97 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	Horas delineante	22.41 €	2.0	2.0	0.0	5.0		9.00	201.71 €	50.00 €	0	14.50 €	2	0.19 €/km	120	51.80 €		
	VISITAS	28.34 €	2.0	1.0	0.0	0.0		2.00	56.68 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	ACTOS	22.41 €	2.0	1.0	0.0	0.0		2.00	44.82 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	ADMINISTRATIVOS																	
SUB TOTAL PROYECTO EJECCIÓN: G + N																20.295.00 €		
OTROS GASTOS DE PROYECTO EJECCIÓN: Gastos de gestión, documentación, catas, reprografía, etc																4.50%	913.27 €	
OTROS GASTOS DE PROYECTO EJECCIÓN: Parte proporcional notaría, seguros, colegios profesionales, avales, garantías, etc																4.50%	913.27 €	
OTROS GASTOS INDIRECTOS DE PROYECTO DE EJECCIÓN: Alquiler oficina, consumo, limpieza, comunicaciones, imprevistos, etc																8.00%	1.623.60 €	
TOTAL OTROS GASTOS																	3.450.15 €	
PROYECTO DE EJECUCIÓN																		23.745.15 €

COSTES DEL CONTRATO PARA SERVICIOS DE REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA "NUEVO VERSALLES" EN FUENLABRADA		TRABAJO POR HORAS $A \times (B \times C) + A \times D + A \times E + A \times F = G$							OTROS CONCEPTOS $(H \times I) + (J \times K) + (L \times M) = N$							P	Q	R
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	SUBTOTAL P	GASTOS ASOCIADOS	TOTAL COSTES
		COSTE HORA	HORAS MES	NÚMERO MESES	NUM. HORAS TRABAJO DE CAMPO	NUM. HORAS AT. CLIENTE	ORGANISMO SUMINIST.	SUMA DE HORAS	COSTE TOTAL A x F	ALOJAMIENTO	NUM DÍAS PERNOCTA	MANUTENC.	Nº COMIDAS O CENA	DESPLAZAMIENTO	Nº KM			
DIRECCIÓN DE OBRA	APROBAR PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS, PLAN CONTROL CALIDAD, COORDINACIÓN TÉCNICOS, SUSCRIBIR ACTA DE REPLANTEO	28.34 €	2.0	1.0	0.0	10.0		12.00	340.08 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	DIRECCIÓN DE OBRA	28.34 €	4.0	37.0	296.0	0.0		444.00	12.583.11 €	50.00 €	0	14.50 €	148	0.19 €/km	8880	3.833.20 €		
	REDACCIÓN INFORME SOBRE EL PROGRAMA DE TRABAJO Y CALENDARIO	28.34 €	3.0	37.0	0.0	0.0		111.00	3.145.78 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	REDACCIÓN EVENTUALES MODIFICACIONES DEL PROYECTO	28.34 €	2.0	37.0	0.0	10.0		84.00	2.380.59 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	REDACCIÓN DE RELACIONES VALORADAS Y CERTIFICACIONES PARCIALES DE OBRA	28.34 €	1.5	37.0	0.0	0.0		55.50	1.572.89 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	SUSCRIBIR CERTIFICADO FINAL DE OBRAS	28.34 €	1.0	1.0	0.0	0.0		1.00	28.34 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	ELABORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA	28.34 €	20.0	1.0	0.0	0.0		20.00	566.81 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	LIBRO DE MANTENIMIENTO DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS	28.34 €	20.0	1.0	0.0	0.0		20.00	566.81 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
SUB TOTAL DIRECCIÓN DE OBRA: G + N																25.017.60 €		
OTROS GASTOS DE DIRECCIÓN DE OBRA: Gastos de gestión, documentación, catas, reprografía, etc																4.50%	1.125.79 €	
OTROS GASTOS DE DIRECCIÓN DE OBRA: Parte proporcional notaría, seguros, colegios profesionales, avales, garantías, etc																4.50%	1.125.79 €	
OTROS GASTOS INDIRECTOS DE DIRECCIÓN DE OBRA: Alquiler oficina, consumo, limpieza, comunicaciones, imprevistos, etc																8.00%	2.001.41 €	
TOTAL OTROS GASTOS																	4.252.99 €	
DIRECCIÓN DE OBRA																		29.270.60 €

COSTES DEL CONTRATO PARA SERVICIOS DE REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA EN LA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA "NUEVO VERSALLES" EN FUENLABRADA		TRABAJO POR HORAS $A \times (B \times C) + A \times D + A \times E + A \times F = G$							OTROS CONCEPTOS $(H \times I) + (J \times K) + (L \times M) = N$							P	Q	R
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	SUBTOTAL P	GASTOS ASOCIADOS	TOTAL COSTES
		COSTE HORA	HORAS MES	NÚMERO MESES	NUM. HORAS TRABAJO DE CAMPO	NUM. HORAS AT. CLIENTE	ORGANISMO SUMINIST.	SUMA DE HORAS	COSTE TOTAL A x F	ALOJAMIENTO	NUM DÍAS PERNOCTA	MANUTENC.	Nº COMIDAS O CENA	DESPLAZAMIENTO	Nº KM			
ADICIONAL	RESOLUCIÓN REQUERIMIENTOS	28.34 €	8.0	2.0	0.0	6.0		22.00	623.49 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	VISITAS ADICIONALES	28.34 €	2.0	37.0	148.0	0.0		222.00	6.291.56 €	50.00 €	0	14.50 €	74	0.19 €/km	4440	1.916.60 €		
	LIBRO DEL EDIFICIO	28.34 €	24.0	1.0	0.0	0.0		24.00	680.17 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	INFORMES	28.34 €	10.0	1.0	0.0	0.0		10.00	283.40 €	50.00 €	0	14.50 €	0	0.19 €/km	0	0.00 €		
	FORMACIÓN DE LOS TRABAJADORES	200.00 €	5.0	1.0				5.00	1.000.00 €									
	Condición especial de ejecución del contrato según pcap. Trabajadores formados 4																	
SUB TOTAL ADICIONAL: G + N																10.795.21 €		
OTROS GASTOS ADICIONALES: Gastos de gestión, documentación, catas, reprografía, etc																4.50%	485.78 €	
OTROS GASTOS ADICIONALES: Parte proporcional notaría, seguros, colegios profesionales, avales, garantías, etc																4.50%	485.78 €	
OTROS GASTOS INDIRECTOS ADICIONALES: Alquiler oficina, consumo, limpieza, comunicaciones, imprevistos, etc																8.00%	863.62 €	
TOTAL OTROS GASTOS																	1.835.19 €	
ADICIONAL																		12.630.40 €

A continuación, presentan la suma de los anteriores honorarios por fases al que le incrementan un 9,37% de beneficio industrial, más el IVA correspondiente resultando los 124.974,55 € ofertados:

ANTEPROYECTO	16.526.32 €
PROYECTO BÁSICO	12.263.00 €
PROYECTO DE EJECUCIÓN	23.745.15 €
DIRECCIÓN DE OBRA	29.270.60 €
ADICIONAL	12.630.40 €
TOTAL	94.435.46 €

BENEFICIO INDUSTRIAL	9.37%	8.849.29 €
TOTAL SIN IVA		103.284.75 €
IVA	21%	21.689.80 €
TOTAL CON IVA		124.974.55 €

Análisis de la justificación

La justificación ha consistido básicamente en desglosar de manera detallada los costes específicos de cada uno de los trabajos necesarios para la ejecución del contrato, calculados a partir del coste por hora de cada uno de los técnicos encargados de su ejecución multiplicado por el tiempo estimado para ello, a lo que se le han añadido los costes por otros conceptos necesarios para llevar a cabo tales trabajos.

El coste por hora considerado es 28,34 €/h, 22,41 €/h y 18,60 €/h para cada uno de los niveles técnicos que participan en los trabajos: Nivel 1 Arquitecto, Nivel 2 Arquitecto Técnico e Ingeniero Técnico Industrial y Nivel 3 Delineante.

El cálculo del coste por hora de cada uno de los técnicos se ha realizado a partir del *XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad*, registrado y publicado según Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, lo cual, esta Área de Supervisión de Proyectos, Obras e Instalaciones considera adecuado.

De dicho cálculo cabe señalar lo siguiente:

- El plus de convenio considerado es el resultante de actualizar para el año 2023 el del año 2020 empleando el mismo método y coeficientes que para el salario base establecido en el artículo 33 sobre Tablas de niveles salariales del citado Convenio, resultando un importe de 2.507,32 €, mayor que el establecido en el artículo 38 sobre Plus de convenio fijado en 2.444,61 € para 2023.
- Se han considerado cinco trienios para el cálculo del sueldo total anual del que se derivan los costes por hora de cada uno de los técnicos, por considerar una experiencia de 15 años en la empresa, circunstancia que no era exigible en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y que sin embargo encarecen tales costes.
- Asimismo, se ha considerado un gasto de Seguridad Social del 35% del sueldo total anual incluyendo trienios y plus de convenio, cifra que queda por encima del gasto necesario a los efectos según normativa de aplicación que en la actualidad no supera el 32%.

Por su parte, la suma de las horas estimadas por el licitador en las tablas del documento de “Justificación de oferta anormalmente baja” para la realización de los trabajos de Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución arroja las siguientes cifras por cada uno de los técnicos:

Arquitecto: 452 horas

Arquitecto Técnico: 201 horas

Ingeniero Técnico Industrial: 108 horas

Delineante: 1326 horas

Como resultado, el coste por los trabajos de elaboración del Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución suman la cantidad de 52.534,47 €, que, junto con el beneficio industrial e IVA correspondiente, asciende a la cifra de 69.522,91 €, suponiendo una repercusión de este factor sobre la cifra total ofertada para la ejecución de todos los trabajos incluidos en el contrato del 55%.

Analizadas tales cifras, esta Área entiende razonables los tiempos estimados para estas fases de ejecución del contrato por cada uno de los técnicos y considera adecuados costes de honorarios para la fase de redacción de proyecto (52.534,47.-€, a los que cabe añadir el beneficio industrial estimado por el licitador y el IVA) así como los cálculos de dichos costes salariales y en proporción al total ofertado.

En cuanto a las visitas de dirección de obra se han establecido 4 visitas mensuales durante los 37 meses de duración de la fase de dirección de obra, más 2 visitas adicionales al mes con un cómputo medio de 2 horas de trabajo de campo por visita, más 1 hora por desplazamiento de ida y vuelta.

Tales estimaciones se entienden razonables para la correcta ejecución del contrato en la fase de dirección de obra.

Se han tenido en cuenta las dietas de comidas y para el kilometraje de los desplazamientos de los intervinientes que deben desplazarse 60 km (ida y vuelta) desde su centro de trabajo hasta la ubicación del inmueble objeto de trabajo, asumiendo en la oferta un coste por ambos conceptos de 6.256,00 €.

En relación al coste por estos conceptos el citado Convenio de referencia señala en su artículo 37 sobre dietas y desplazamientos que *“Cuando la persona trabajadora no deba pernoctar en municipio distinto del lugar de trabajo habitual, pero no pueda regresar a comer a su domicilio por encomendarle la empresa trabajos en lugar distinto al habitual, aun cuando sea dentro de la misma localidad, tendrá derecho a percibir 11,50 euros en concepto de dieta por comida o cena. Con efectos a partir del día 1 de enero de 2024, este importe quedará fijado en la cantidad de 12,00 euros. Cuando, con motivo de un viaje de servicio, la empresa autorice el uso del vehículo propio de la persona trabajadora, ésta tendrá derecho a percibir, como gastos de locomoción la cantidad de 0,28 euros por kilómetro recorrido, más, salvo en los casos en que la empresa abone mayor importe por kilómetro recorrido, los gastos de peaje y aparcamiento que se justifiquen”*.

De los costes estimados por tales conceptos vinculados a las visitas a la residencia cabe señalar lo siguiente:

- Se han considerado unos costes de manutención de 14,50 € por comida vinculada a cada visita a la residencia, por encima de los 12,00 € que se establece a los efectos en el Convenio.
- Por el contrario, se ha considerado un coste por desplazamiento de 0,19 €/km por debajo de los 0,28 €/km establecidos en el Convenio.

El incremento del coste de gastos de locomoción que supondría al considerar 0,28 €/km tal y como señala el Convenio, ascendería a 1.301,40 €. Dicho desvío se considera aceptable teniendo en cuenta que se ha contemplado el gasto de locomoción suponiendo que cada técnico en la fase de elaboración de Proyecto se desplaza de manera independiente, cuando podrían hacerlo de manera conjunta, y considerando que podría contrarrestarse con los 3.219€ de costes estimados para las dietas por comida ya que, como se ha indicado antes, se han estimado por encima de lo que marca el Convenio y que se producirán de manera ocasional dada la duración estimada por cada visita de tres horas incluyendo desplazamiento, así como con los costes por hora de cada técnico que se han visto incrementados en su cálculo tal y como se ha señalado con anterioridad.

Por otro lado, hay que indicar que en el concepto de costes adicionales se ha cuantificado 1.000,00 € por llevar a cabo una acción formativa de cinco horas a los cuatro trabajadores en cumplimiento de la exigencia de Condición Especial de Ejecución establecida en el PCAP.

Por último, el licitador ha establecido un 17% de gastos generales de estructura de empresa y otros gastos indirectos que inciden sobre el contrato, así como el beneficio industrial que pretende obtener del 9,37%.

Conclusión

Analizados los costes contemplados y estimados en el documento de “Justificación de oferta anormalmente baja” de la empresa ESTUDIO HUNA ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO SLP. para la ejecución del contrato de referencia, fundamentalmente costes salariales, dietas y desplazamientos, así como otros costes adicionales, entre ellos los asociados al cumplimiento de la condición especial de ejecución del contrato establecida en el PCAP, esta Área de Supervisión de Proyectos, Obras e Instalaciones concluye que **justifican debidamente desde el punto de vista técnico y económico la oferta presentada y, por tanto, permite llegar a la convicción de que se pueda llevar a cabo la prestación del lote 1 por el importe ofertado de 124.974,55 € IVA incluido.**

Lo que se informa a los efectos oportunos en Madrid, a la fecha de la firma,

La Arquitecta del Área de Supervisión de
Proyectos, Obras e Instalaciones,

Firmado digitalmente por: MARTINEZ BORQUE ESTIBALITZ
Fecha: 2023.08.01 08:39

El Jefe de Área de Supervisión de Proyectos,
Obras e Instalaciones

Firmado digitalmente por: COLLADO ARRANZ CARLOS
Fecha: 2023.08.01 08:59

Fdo:

Fdo: