

INFORME

DEL ÁREA DE PROGRAMA DE INVERSIÓN REGIONAL DE PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.

SOBRE LA

OFERTA ANORMALMENTE BAJA

EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PROYECTO MUSEOGRÁFICO Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA ACTUACIÓN SUPRAMUNICIPAL

“ADAPTACIÓN DE EDIFICIO CON ESGRAFIADO PARA MUSEO PICASSO EN BUITRAGO DEL LOZOYA”

EXPEDIENTE: CA/SUPRA.2226.027.01/02/S

INTRODUCCIÓN

Este documento corresponde al Informe de Justificación de la Oferta considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas presentadas, en el procedimiento de adjudicación del contrato de servicios de “Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, Proyecto Museoográfico y Dirección de las Obras para la actuación supramunicipal **ADAPTACIÓN DE EDIFICIO CON ESGRAFIADO PARA MUSEO PICASSO EN BUITRAGO DEL LOZOYA**”.

Expediente: CA/SUPRA.2226.027.01/02/S

Fecha de apertura sobre nº 3: 14 de noviembre de 2023

Numero de Licitadores:3

Ofertas admitidas: 2

Licitador de la oferta considerada anormalmente baja: **U.T.E. APDA PROYECTOS ARQUITECTURA**

Oferta Económica: 120.455,02 €

ANTECEDENTES

La Mesa de Contratación se reunió con fecha 14 de noviembre de 2023 para proceder a la apertura y evaluación del sobre nº 3, conteniendo la proposición económica y la documentación técnica relativa a los criterios cualitativos de adjudicación evaluables de forma automática, de las ofertas presentadas en el presente procedimiento.

A tenor de las ofertas presentadas y en virtud de lo estipulado en la cláusula 12 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y del artículo 149 de la LCSP, la oferta presentada por LA UTE APDA PROYECTOS ARQUITECTURA, se presume anormalmente baja, y por ello se le requiere que proceda a la justificación en el plazo de cinco días naturales desde la notificación oficial.

Con fecha 17 de noviembre el licitador presenta, en el plazo establecido, su justificación en respuesta al requerimiento.

A continuación se recoge el análisis efectuado, haciendo hincapié en los aspectos más relevantes de cara a que sea considerada justificada o no la oferta, de conformidad con lo establecido en el art. 149 de la LCSP.

“Se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando ésta sea incompleta o se fundamente en hipótesis, afirmaciones generalistas o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.”

CONSIDERACIONES

De acuerdo a lo anterior se procede a la evaluación del documento aportado por UTE APDA PROYECTOS ARQUITECTURA como justificación de su oferta, que divide en tres alegaciones.

Es importante manifestar que en ningún momento la evaluación efectuada pretende poner en tela de juicio la capacitación profesional de los integrantes de la UTE licitadora.

1. Sobre la ALEGACIÓN PRIMERA

En la alegación primera, el licitador pone en duda la decisión de la Mesa de Contratación de declarar la oferta como anormalmente baja, aun no siendo su competencia. Su razonamiento es erróneo. Se exponen a continuación los cálculos:

Según figura en el Pliego de Condiciones Administrativas particulares de la licitación, donde se determinan los parámetros objetivos para determinación de anormalidad, en el epígrafe 9.1º) :

“Ofertas desproporcionadas o anormales:

Se consideran, en principio, desproporcionadas o anormales las ofertas que se encuentran en los siguientes supuestos:

1.
2. *Cuando concurren dos licitadores, la oferta que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.”*

Siendo el caso que nos ocupa, la concurrencia de dos licitadores.

El procedimiento de cálculo utilizado por el licitador es incorrecto. A continuación se apunta el correcto cálculo efectuado:

Las dos ofertas presentadas tienen los siguientes importes:

Oferta de FEDERICO JOSE SORIANO PELAEZ

Base imponible: 152.484,20 €

Oferta UTE APDA PROYECTOS ARQUITECTURA

Base imponible: 120.484,20 €

El cálculo se realiza descontando el 20% de la mayor, comprobando si la oferta menor queda por debajo de este importe límite.

$$80 \% \text{ de la mayor oferta } (152.484,20 \text{ €}) = 121.987,36 \text{ €}$$

Y si la menor oferta está por debajo de este importe se considerará desproporcionada.

La oferta del licitador UTE APDA de 120.484, 20 €, es menor que 121.987,36 €, luego es inferior en más de 20 unidades porcentuales a la oferta mayor.

Por tanto las conclusiones de la Mesa de Contratación, cuestionadas por el licitador, son correctas y la **OFERTA SE CONSIDERA ANORMALMENTE BAJA, según los criterios establecidos en el PCAP de la licitación.**

2. Sobre la ALEGACIÓN SEGUNDA

En la alegación segunda, se presenta como situación excepcionalmente favorable para prestar los servicios, la solvencia técnica y experiencia de los tres profesionales integrantes de la UTE, basándose en su experiencia para *“validar la capacidad laboral en el control de tiempos de trabajo en realizar trabajos de similar naturaleza”*.

Manifiestan tener experiencia en proyectos básicos, de ejecución y museográficos de inmuebles BIC, y experiencia en realizar mediciones y presupuestos. Manifiestan tener formación adicional y de especialización en servicios relacionados con el presente contrato, metodología BIM, Prevención de Riesgos Laborales, Sostenibilidad y Comunicación de Proyectos. No obstante no se realiza ningún reparto de dedicación de los miembros de la UTE, y los tiempos de trabajo de cada uno de ellos relacionados con una valoración económica.

Para el cumplimiento del equipo mínimo requerido en los Pliegos de la presente licitación se deberá contar con expertos en estructuras, instalaciones, mediciones y presupuestos, y proyectos museográficos. Se menciona que trabajan con asesores y colaboradores especialistas en estructuras, iluminación e instalaciones, sin aportar las ofertas económicas de dichos profesionales, ni una cuantificación mínima de los costes.

Tampoco se hace mención expresa a otros colaboradores que garanticen la correcta prestación del servicio y su remuneración de acuerdo a los convenios laborales de aplicación.

3. Sobre la ALEGACIÓN TERCERA

El licitador justifica la oferta económica propuesta, de la siguiente forma y desglosada en los siguientes conceptos:

Redacción de proyecto:

$$1.685.000,00 \text{ €} \times 0,06 \times (1-0,45)^{(1)} = 55.605,00 \text{ €}$$

(1) Por trabajo adelantado en fase de concurso

Dirección de obra:

$$1.685.000,00 \text{ €} \times 0,015 = 25.275,00 \text{ €}$$

Proyecto Museográfico:

$$1.685.000,00 \text{ €} \times 0,018 = 30.330,00 \text{ €}$$

Estudio de Seguridad y Salud:

$$1.685.000,00 \text{ €} \times 0,001 = 1.685,00 \text{ €}$$

Coordinación de Seguridad y Salud:

$$1.685.000,00 \text{ €} \times 0,001 = 1.685,00 \text{ €}$$

Proyecto de actividad, gestión de residuos y elementos varios:

$$1.685.000,00 \text{ €} \times 0,002 = 3.370,00 \text{ €}$$

Costes indirectos:

$$1.685.000,00 \text{ €} \times 0,00148 = 2.505,02 \text{ €}$$

Base imponible a licitar: 120.455,02 €

Ha valorado los honorarios ofertados calculados por los siguientes conceptos:

- Redacción de Proyecto
- Dirección de Obra
- Redacción de Proyecto Museográfico
- Redacción de Estudio de Seguridad y Salud
- Coordinación de Seguridad y Salud
- Proyecto de actividad, gestión de residuos y elementos varios
- Costes indirectos.

El cálculo lo realiza por un porcentaje referido al Presupuesto de Ejecución Material del futuro proyecto, pero no aporta justificación alguna del porcentaje usado para los cálculos, ni si están referidos a los baremos orientativos profesionales y la posible baja aplicada, para poder analizar adecuadamente la valoración.

El órgano promotor ha tomado como referencia los baremos de los Colegios Profesionales, que aun no siendo de obligado cumplimiento la razón de su utilización se justifica en la necesidad de calcular un

importe, de la forma más objetiva posible, que sirva de referencia al procedimiento de licitación que se lleva a cabo para la contratación de los servicios. Además se ha considerado en el caso de redacción de proyecto una mayoración del 20 % por tratarse de un proyecto de rehabilitación en un edificio existente.

Como se ha dicho con anterioridad, en la revisión se va a hacer hincapié en los aspectos más relevantes. En este sentido se puede reseñar que no aparece referencia alguna, ni relación de costes estimados, de conceptos inevitablemente incluidos en el desarrollo de los trabajos y que no se han considerado.

A continuación se relacionan:

- Ensayo Geotécnico
- Ensayo Geotérmico
- Levantamiento Planimétrico
- Gastos de Visado en el Colegio de Arquitectos, tanto del Proyecto Básico como del Proyecto de Ejecución
- Gastos de Copistería
- Seguimiento arqueológico en fase de ejecución.
- Gastos de desplazamiento en ambas fases de Redacción de Proyecto y de Dirección de Obra.

De ellos podríamos considerar incluidos en los costes directos de la actividad y por tanto en los honorarios profesionales, los costes de copistería y en ocasiones el levantamiento planimétrico.

Pero hay otros conceptos que habitualmente se valoran separadamente y que no se pueden considerar prescindibles y que no han sido valorados. Se hacen algunos comentarios a continuación, sin pretender tampoco realizar la valoración de los mismos:

- Ensayo Geotécnico visado por el colegio profesional correspondiente. Requisito imprescindible en cumplimiento de la LOE y del CTE. Es un estudio que requiere el uso de maquinaria específica que si la UTE no dispone de ella sería un servicio objeto de externalización.
- Ensayo Geotérmico. Necesario para poder determinar si es viable el uso de este tipo de energía en la climatización del edificio futuro. De igual manera se requiere maquinaria específica que si la UTE no dispone de ella sería un servicio objeto de externalización.
- Diagnóstico previo del estado del edificio y Levantamiento Planimétrico. Aunque este estudio lo pudiera realizar la UTE con sus medios humanos, en tanto no necesita medios especiales, no obstante no vienen referenciados en el cálculo de honorarios.
- Gastos de Visado de Proyecto Básico y del Proyecto de Ejecución: Tampoco se han valorado y se rigen por las tarifas del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

La relación de estos servicios, incluidos en el contrato, viene reflejada tanto en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, Clausula 1. Características del Contrato :

"Tipo de presupuesto: Máximo determinada a tanto alzado.

El valor del contrato se ha calculado a partir del coste estimado de la obra añadiendo los costes de los trabajos previos incluidos en el objeto del contrato. Este valor incluye estudio geotécnico, estudio geotérmico, levantamiento planimétrico, visado del proyecto y seguimiento arqueológico, costes directos, indirectos e impuestos."

como en el epígrafe 3.1 del Pliego de Condiciones Técnicas Particulares de la Licitación, que a continuación se transcribe:

3 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

Durante la elaboración del trabajo, el Redactor del Proyecto se mantendrá en contacto directo y permanente con PLANIFICA MADRID a través del Técnico Superior de Gestión asignado para su seguimiento, recabando su conformidad sobre las soluciones básicas adoptadas con la frecuencia que PLANIFICA MADRID estime conveniente.

A continuación, se relacionan los trabajos a realizar por el Adjudicatario:

3.1 Trabajos previos

-Estudio patológico y diagnóstico previo del estado del edificio y especialmente del estado del esgrafiado de la fachada.

-Medición y levantamiento de planos de la edificación actual. Se medirá el edificio para comprobar y completar las medidas generales aportadas por PLANIFICA MADRID, y se hará el levantamiento que el adjudicatario considere necesario para el desarrollo de los trabajos posteriores.

-Estudio Geotécnico. El objeto de estos trabajos es determinar las características geotécnicas del subsuelo con el fin de obtener datos para las cimentaciones que se diseñen en la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución. Se realizarán mediante la ejecución de calicatas, sondeos mecánicos, pruebas continuas de penetración o métodos geofísicos, según establece el CTE, con sus correspondientes ensayos realizados por laboratorios acreditados.

-Estudio Geotérmico. Se realizarán las perforaciones-catas necesarias y se hará un test de respuesta térmica del terreno y medición de la conductividad térmica, con el objetivo de estudiar la viabilidad y rendimiento del uso de energía geotérmica en la climatización del edificio.

-Situación de las acometidas de servicios urbanos, agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y contactos con compañías suministradoras.

- Seguimiento arqueológico en fase de ejecución. Servicio necesario a realizar por un profesional cualificado. Servicio objeto de externalización.
- Gastos de desplazamiento en ambas fases del servicio, tanto en la de Redacción de Proyecto como en la Dirección de Obra. Aun cuando la sede de la UTE sea Madrid, la actuación se localiza en Buitrago del Lozoya, que se encuentra a 83 km de Madrid.

En la fase de proyecto es necesario visitar el enclave, pero se podría considerar coste directo recogido en los honorarios de redacción de proyecto. Pero se considera importante el gasto en la fase de Dirección de Obra, ya que para el buen desarrollo de la ejecución de la obra es imprescindible considerar al menos una visita semanal, teniendo en cuenta un plazo estimado de 12 meses, que representan 52 semanas, y el gasto considerado por Hacienda por kilometraje que es 0,26 €/km, sin entrar en un cálculo pormenorizado, supone un coste considerable no valorado y que tendría que verse reflejado en la oferta.

En la hipótesis de que los gastos por desplazamientos se considerasen absorbidos por los honorarios de Dirección de Obra, es reseñable que la oferta valora los honorarios de Dirección de Obra en una cantidad 25.275 €, que sobre la cantidad consignada en la base de licitación correspondiente por este concepto, 52.484,20 €, supone una baja del 48 %, luego no se podría concluir que los gastos de desplazamiento se hayan considerado absorbidos en los honorarios de Dirección de Obra, siendo trascendente la vigilancia constante de la ejecución, tarea ésta muy importante para llevar a buen fin el proyecto.

La propuesta económica y su justificación no recogen gastos ineludiblemente necesarios para el buen desarrollo del contrato, por tanto siendo imprescindibles los servicios, podría redundar en una reducción de la dedicación del licitador en otras fases de los trabajos, afectando en consecuencia a la calidad del servicio a prestar.

CONCLUSION

A juicio de la informante, la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de costes propuestos en tanto que la propuesta económica es **incompleta**, al no considerar costes de prestaciones incluidas en los servicios a suministrar, recogidos en los Pliegos de la presente licitación como se ha expuesto en los anteriores epígrafes (fundamentalmente la no consideración de Estudio Geotécnico visado, Estudio Geotérmico, gastos de desplazamiento en visitas de obra y costes de colaboradores externos) y en virtud de lo dispuesto en el art 149.4 de la LCSP donde se estipula que se entenderá en todo caso que *"la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando sea incompleta"*. En el caso que nos ocupa el desglose de gastos no se corresponde con los servicios a prestar en el cumplimiento de los Pliegos de la presente licitación.

Por todo ello, el técnico informante **considera INCOMPLETA en su definición y por tanto no quedaría debidamente justificada** la oferta económica presentada. Será la Mesa de Contratación, a la vista de la totalidad del expediente, la que eleve al Órgano de Contratación las conclusiones oportunas.

En Madrid, a fecha de firma

MARÍA PILAR
GARCÍA
CORREDOR -
DNI [REDACTED]

Firmado digitalmente
por MARÍA PILAR
GARCÍA CORREDOR -
DNI [REDACTED]
Fecha: 2023.11.29
10:19:07 +01'00'

Fdo.: Pilar García Corredor
TÉCNICO SUPERIOR DE GESTIÓN