



Comunidad de Madrid

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original.

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN POR LAS EMPRESAS CÓDIGO ARQUITECTURA, ESTUDIO NORNIELLA Y CEMOSA SOBRE LAS OFERTAS ECONOMICAS CONSIDERADAS ANORMALMENTE BAJAS, EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO DE JUZGADOS EN EL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA.

A la vista de las ofertas económicas presentadas por los licitadores se apreció que las ofertas de las empresas **CÓDIGO ARQUITECTURA, ESTUDIO NORNIELLA y CEMOSA**, eran anómalamente bajas, por lo que se les requirió justificación de viabilidad de las mismas.

Recibidas las justificaciones, se remite informe por el técnico **JOSE LUIS SOLER BAILLO** (Jefe de servicio de inmuebles II de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales de la Consejería de Presidencia, Justicia y administración Local – Comunidad de Madrid).

Tras examinar la documentación presentada por las empresas, se detalla en las siguientes paginas el análisis de la justificación de los licitadores.

La empresa **CODIGO ARQUITECTURA** presenta en plazo **“JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA** formulada en el concurso para la contratación de la **DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO DE JUZGADOS EN EL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID)”**. Con **Nº de EXPEDIENTE A/SER- 042943/2023**

La justificación se resume en los siguientes puntos:

1. DECLARACIÓN RESPONSABLE.

El licitador, presentando una oferta (IVA excluido) por importe de 133.377,00 € lo que supone un abaja del 50,20%, lo que supone una desviación porcentual del umbral considerado del 5,09%, lo que implica una diferencia respecto de la nueva media de 13.632,31€ de una oferta de 267.825,31€.

El licitador expone que la oferta es realizable cumpliendo todas las condiciones establecidas en los Pliegos, coincide con los precios de mercado y cumple las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral nacional o internacional, incluyendo el cumplimiento de convenios colectivos vigentes.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA BAJA EFECTUADA.

El licitador expone que tiene una amplia experiencia técnica y empresarial para la gestión de contratos para las Direcciones de obras de gran envergadura y que su conocimiento profundo atreves de formación y experiencia le permite tener una Sistematización de procedimientos para la organización lógica y eficaz de las tareas a desarrollar.



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

El licitador hace un estudio pormenorizado de los costes previstos del equipo profesional.

Incluyendo: Arquitecto director de obra

Arquitecto Técnico director de ejecución y coordinador de Seguridad

Arquitecto adicional

Ingeniero de Caminos

Ingeniero Industrial

Arquitecto Técnico a pie de obra.

En lo relativo al cálculo de las horas de trabajo y jornadas, se ha estimado una duración de la obra de 24 meses, sin tener en cuenta la minoración de plazo por el contratista, lo que reforzaría aún más la oferta presentada. Se contempla un cálculo detallado de las visitas y porcentaje de dedicación diaria de las personas consideradas en el equipo de trabajo en comparativa con otras direcciones de obra de similar envergadura y especialidad. Lo que permite considerar una base de cálculo apoyada tanto en datos obtenidos a través de rendimientos del trabajo, como de la propia experiencia en ejecución de contratos de este tipo.

Se incluye en los costes **1 vista semanal** a la obra por parte del Arquitecto Director, del Director de ejecución y del Coordinador de Seguridad.

Se incluye en el estudio económico el coste de la contratación de persona en situación de desempleo de larga duración, en el Arquitecto Técnico que va a estar a pie de obra durante toda la ejecución de la misma.

CODIGO ARQUITECTURA expone que repercutirá al coste del contrato de un 25% del seguro de Responsabilidad Civil con el que ya cuenta la empresa. La empresa considera como Gastos Generales lo que son gastos derivados directamente del contrato, que desglosa en Desplazamientos y dietas, Gastos de Publicidad, costes financieros, gastos de visados, contingencias (3%), Costes Indirectos (2%), redacción Libro del edificio y la ampliación del plazo de Garantía a 9 años.

El licitador presenta un importe del beneficio Industrial considerando un 6% de 6.272,25€ y unos imprevistos de un 3% de 3.136,12€ lo que le permite contar con un margen de holgura de 9.408,37 €, por lo que **la oferta sería económicamente viable** de acuerdo con las características concretas del licitador en cuestión.

El licitador indica en su documentación una serie de condiciones favorables para la ejecución de los trabajos y que refuerzan la viabilidad de la propuesta presentada. A saber:

- Reducción de plazos de elaboración y gestión de los documentos por especialización en Direcciones Facultativas para equipamientos públicos de gran envergadura y por su experiencia acumulada en Direcciones facultativas.
- Su sede en Madrid implica reducción de costes de desplazamientos y derivados.



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

- Unificación del director de ejecución y coordinador de seguridad en la misma persona, desarrollando todas las tareas de cada una de ellas, pero reduciendo en la mitad los gastos de desplazamiento y dietas.
- Medios técnicos especializados y medios propios amortizados.
- La retribución de los socios profesionales no está sujeta a ningún Convenio Colectivo.
- Sistema Integrado de Gestión de Calidad.
- No se precisa Subcontratación.
- Disposición de póliza de seguro anual ya abonada 2023 y repercutida en parte en gastos generales.
- Certificado de estar al corriente de pago de Obligaciones Tributarias.
- Certificado de estar al corriente de pago en la seguridad social.

Por tanto, por lo anteriormente expuesto, se considera que la justificación de la viabilidad de la oferta presentada por la licitadora CODIGO ARQUITECTURA está suficientemente motivada y, por tanto, se estima que la dirección Facultativa puede ser cumplida.

La empresa ESTUDIO NORNIELLA presenta en plazo “AUDIENCIA SOBRE CALIFICACIÓN PRESUNTA DE OFERTA CON VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO DE JUZGADOS EN EL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADIRD)”. Con Nº de EXPEDIENTE A/SER- 042943/2023

La justificación se resume en los siguientes puntos:

3. DECLARACIÓN RESPONSABLE.

El licitador, presentando una oferta (IVA excluido) por importe de **139.669,42 €** lo que supone un abaja del **47,85%** respecto del presupuesto de licitación, la media de las ofertas presentadas supone una baja porcentual de **34,69%** respecto del presupuesto de licitación siendo el umbral de temeridad teórico, de **42,02% (144.851,56€** en términos de importe), suponiendo la presente oferta una desviación de dicha media de **1,83%**.

El licitador expone que la oferta es realizable cumpliendo todas las condiciones establecidas en los Pliegos, coincide con los precios de mercado y cumple las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral nacional o internacional, incluyendo el cumplimiento de convenios colectivos vigentes.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA BAJA EFECTUADA.

El licitador expone que tiene una amplia experiencia técnica y empresarial para la gestión de contratos para las Direcciones de obras de gran envergadura y que su conocimiento profundo



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

atreves de formación y experiencia le permite tener una Sistematización de procedimientos para la organización lógica y eficaz de las tareas a desarrollar.

El licitador hace un estudio pormenorizado de los costes previstos del equipo profesional.

Incluyendo: Arquitecto director de obra

Arquitecto Técnico director de ejecución

Arquitecto Técnico coordinador de Seguridad

Arquitecto adicional

Ingeniero de Caminos

Ingeniero Industrial

Arquitecto Técnico a pie de obra. (25%)

En lo relativo al cálculo de las horas de trabajo y jornadas, se ha estimado una duración de la obra de 24 meses, sin tener en cuenta la minoración de plazo por el contratista, lo que reforzaría aún más la oferta presentada. Se contempla un cálculo detallado de las visitas y porcentaje de dedicación diaria de las personas consideradas en el equipo de trabajo en comparativa con otras direcciones de obra de similar envergadura y especialidad. Lo que permite considerar una base de cálculo apoyada tanto en datos obtenidos a través de rendimientos del trabajo, como de la propia experiencia en ejecución de contratos de este tipo.

Se incluye en los costes **1 vista semanal** a la obra por parte del Arquitecto Director, del Director de ejecución y del Coordinador de Seguridad.

Se incluye en el estudio económico el coste de la contratación de persona en situación de desempleo de larga duración, probablemente en el Arquitecto Técnico pero que **no va a estar a pie de obra durante toda la ejecución de la misma**, ya que si bien va a estar contratado por el Estudio Norniella **solo le va a dedicar a la obra el 25% de su tiempo**, lo que representa aproximadamente 1 visita diaria de 2 horas de duración, incumpliendo el hecho ofertado de tener un arquitecto técnico a pie de obra durante toda la obra y aumentando el costo no previsto en **44.644,92€** (75% de su sueldo en 24 meses). **Lo que va a hacer a la oferta económicamente inviable.**

En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se valora con 8 puntos que se oferte un aparejador a pie de obra. Estudio Norniella oferta esta mejora en el contrato, pero no la valora de manera adecuada en su justificación, ya que sólo va a dedicar a la obra el 25% de una jornada laboral; por lo tanto, si extrapolamos el coste valorado a una jornada completa, el coste no reflejado ni cuantificado asciende a 44.644,92€, lo que convierte la oferta económica en inviable.



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Infraestructuras Judiciales

ESTUDIO NORNIELLA expone un desglose de los Gastos de Contrato en desplazamientos, gastos de Publicidad, costes financieros, seguro de responsabilidad civil, gastos copias y encuadernaciones, imprevistos (1%), Costes Indirectos (6%), materiales y medios auxiliares, y la ampliación del plazo de Garantía a 10 años.

El licitador presenta un importe del beneficio Industrial considerando un **6%** de **6.272,25€** y unos imprevistos del **1%** de **1.396,69€** y un resto de **13,47€** para completar la oferta, lo que le permite contar con un margen de holgura de **8.451,64€**. Muy inferior al coste no previsto del Arquitecto Técnico a pie de obra, durante toda la obra, de – **44.644,92€**.

por lo que **la oferta sería económicamente NO VIABLE.**

Por todo, lo anteriormente expuesto, se considera que **la justificación de la viabilidad de la oferta presentada por la licitadora ESTUDIO NORNIELLA, no está suficientemente motivada y, por tanto, se estima que la dirección Facultativa no puede ser cumplida.**

El Técnico INFORMA: Que, a la vista de la documentación presentada para la justificación por las empresas:

- **CODIGO ARQUITECTURA:** La justificación de la viabilidad de la oferta presentada está suficientemente motivada y, por tanto, se estima que la oferta puede ser cumplida.
- **ESTUDIO NORNIELLA:** presenta documentación que no acredita suficientemente la viabilidad de la oferta presentada y, por tanto, se estima que la oferta no puede ser cumplida.
- **CEMOSA:** No presenta documentación justificativa, por tanto, se estima su oferta no puede ser cumplida.

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DE INMUEBLES II

Firmado digitalmente por: SOLER BAILLO JOSE LUIS
Fecha: 2024 05 06 11:16