



INFORME DE VALORACIÓN SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR AUREN CONSULTORES SP, S.L.P., IDENTIFICADA COMO PROPOSICIÓN ANORMALMENTE BAJA, PARA EL CONTRATO DE SERVICIOS DE SERVICIOS DE AUDITORIAS ENERGÉTICAS EN EDIFICIOS PROPIEDAD DE PLANIFICA MADRID, OBRAS Y PROYECTOS, M.P., S.A. LOTE 1., A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO ABREVIADO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS. LAS ACTUACIONES DE ESTE CONTRATO PODRÁN SER COFINANCIADAS POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO GENERAL (FEDER).

1. Introducción

Asunto: Procedimiento de adjudicación del “Contrato de Servicios de Auditorías Energéticas en Edificios propiedad de Planifica Madrid, Obras y Proyectos, M.P., S.A”; LOTE N° 1:

Edificio en calle Alcalá 31, 28014 Madrid.

Edificio en calle Santa Catalina 6, 28014 Madrid.

Expediente GP-AS-0010-2024-S., Lote 1

Informe: Justificación oferta presunción de baja desproporcionada o anormalmente baja.

Fecha apertura: 30 de abril de 2024

Licitador: AUREN CONSULTORES SP, S.L.P.

Oferta económica: 6.604,33 €

Baja de referencia (%): 51,40 %

2. Antecedentes

Una vez que se ha procedido por parte de la Unidad Técnica de apoyo, en su sesión del 21 de mayo del 2024 al análisis de la justificación de la baja desproporcionada solicitada al licitador con mejor puntuación en el LOTE 1, conforme a la clasificación de las ofertas realizadas el 30 de abril del 2024, se declara que la oferta no está suficientemente justificada, por lo que se requiere a AUREN CONSULTORES SP, S.L.P. proceda a la justificación de su oferta, por ser la empresa que ha obtenido la segunda mejor puntuación, y presumirse anormalmente baja conforme a lo indicado en el apartado 8.1 de la cláusula 1 del PCAP, de conformidad con lo previsto en el artículo 159.4 de la LCSP.

Con fecha 22 de mayo del 2024, se efectúa la comunicación del requerimiento para que proceda a la justificación de la oferta presentada de acuerdo a lo previsto en el PCAP.

El 28 de mayo del 2024 se recibe la justificación por parte del licitador.

3. Análisis justificación oferta económica presentada por el licitador

No es objeto del presente informe contener el análisis pormenorizado de la justificación, pues resultaría excesivamente extenso.

Sin menoscabo del estudio realizado, se procede a reseñar aquellos aspectos o características de la misma que, por su importancia, singularidad o grado de afección, pueden establecer factores de riesgo que determinarán la conclusión resultante.

Es importante manifestar que en ningún momento la evaluación efectuada pretende poner en tela de juicio la capacitación profesional del licitador, pero sí la económica de su oferta, que podría suponer dificultades en la correcta ejecución de la instalación.

AUREN CONSULTORES SP S.L.P. justifica su oferta mediante un informe que comprende los siguientes apartados:

1. Objeto del informe
2. Premisas de partida. Soluciones técnicas adoptadas
3. Costes, honorarios y estimaciones de horas.
4. Detalle de la oferta. Justificación económica.

Vamos a centrarnos en los puntos más significativos de la justificación presentada.

3.1. Costes, honorarios y estimación de horas.

3.1.1. Costes. Tareas desglosadas por edificio y perfil con estimación de esfuerzo.

AUREN presenta una tabla con las diferentes tareas del proyecto con las siguientes características:

- Desglosadas por edificio. Incluyendo la superficie según catastro del edificio, ya que algunas tareas sí tendrán más esfuerzo asignado para una superficie mayor.
- Desglosadas por perfil.



- Esfuerzos de cada tarea según su experiencia previa.

TAREAS	EDIFICIO ALCALA 31 (12.253m2)					EDIFICIO SANTA CATALINA 6 (4.381m2)					DESCRIPCION DE LA TAREA
	DIRECTOR	JEFE PROYECTO	AUDITOR ENERGÉTICO 1	AUDITOR ENERGÉTICO 2	AUDITOR ENERGÉTICO 3	DIRECTOR	JEFE PROYECTO	AUDITOR ENERGÉTICO 1	AUDITOR ENERGÉTICO 2	AUDITOR ENERGÉTICO 3	
Reunión inicial kick off	1	1				1	1				Reunión presentación del equipo, Plan de trabajo y cronograma. Plan de comunicación, solicitud de contactos para cada edificio a auditar
Reuniones de coordinación y seguimiento	4	4				4	4				Seguimiento con Planifica Madrid y /o Responsables de los edificios. Periodicidad 1 reunion/semana de aproximadamente 0,5h para cada edificio
Gestión interna del proyecto y del equipo		8					8				Gestión de tareas asignadas, carga de horas en el ERP, gestión de tiempos
Análisis de la documentación aportada		6			4		6			4	Análisis de facturas y otra información del edificio. Revisión de Plan de Mantenimiento desde el punto de vista de cómo afecta al consumo energético
Planificación de visitas y gestión con Planifica Madrid		1					1				Coordinación de días de visita con personal del Edificio y de Planifica Madrid
Visitas de campo			16	16				8	8		Toma de datos de la instalación
Procesado de información recabada en visitas			7	7	2			4	4	2	Elaboración de inventario de equipos consumidores. Volcado de datos a plantillas de
Procesado de información aportada Propiedad					2					2	
Cálculo energético		3	2		4		3	2		4	Sectorización y resto de análisis energético
Cálculo de medidas de ahorro energético			5					5			Propuesta de MAEs, cálculos de ahorros, inversiones, retornos. Validación de MAEs a incluir en el informe final de auditoría
Elaboración de certificado energético				5	8				3	8	Cálculos de ventilación y resto de datos a implementar en los programas oficiales reconocidos por el Ministerio, modelización del edificio, propuesta de Mejoras, obtención de la Calificación energética, obtención .pdf y firma digital
Registro de certificado energético				1					1		Registro en plataforma de Comunidad de Madrid
Elaboración de informe de auditoría		2			20		2			20	Redacción de informe con los datos anteriores
Elaboración de Resumen ejecutivo		1			1		1			1	Redacción resumen ejecutivo y documentación de presentación de resultados
Presentación de resultados	2	2				2	2				Reunión de presentación
Registro de auditoría		1					1				Registro en Comunidad de Madrid
	7	29	30	29	41	7	29	19	16	41	

3.1.2. Costes. Valoración del equipo técnico.

Coste del equipo técnico:

AUREN establece los perfiles que participarán en el Proyecto, su % de dedicación al mismo, su coste salarial anual, y el coste total que suponen en el Proyecto. Adjuntan la Relación Nominal de Trabajadores (RNT) para justificación de los valores de la tabla.

AUREN presenta los valores desglosados por cada edificio del Lote. 1:

COSTES PERSONAL PARA PROYECTO EDIFICIO CALLE ALCALÁ 31

PERFIL	Horas	% DEDICACIÓN AL SERVICIO	COSTE ANUAL	COSTE CON 35% SEG. SOCIAL	Euros/hora	COSTE
Director de Proyecto	7,00	0,39%	50.000,00 €	67.550,00 €	37,22	266,39 €
Jefe de proyecto	29,00	1,63%	36.000,00 €	48.636,00 €	27,41	794,62 €
Auditor energético	30,00	1,69%	30.000,00 €	40.530,00 €	23,75	685,01 €
Auditor energético	29,00	1,63%	23.500,00 €	31.748,50 €	16,75	518,71 €
Auditor energético	41,00	2,31%	23.000,00 €	31.073,00 €	17,12	717,74 €
Total	136,00					2.982,48 €

COSTES PERSONAL PARA PROYECTO EDIFICIO CALLE SANTA CATALINA 6

PERFIL	Horas	% DEDICACIÓN AL SERVICIO	COSTE ANUAL	COSTE CON 35% SEG. SOCIAL	Euros/hora	COSTE
Director de Proyecto	7,00	0,39%	50.000,00 €	67.550,00 €	37,22	266,39 €
Jefe de proyecto	29,00	1,63%	36.000,00 €	48.636,00 €	27,41	794,62 €
Auditor energético	19,00	1,07%	30.000,00 €	40.530,00 €	23,75	433,84 €
Auditor energético	16,00	0,90%	23.500,00 €	31.748,50 €	16,75	286,18 €
Auditor energético	41,00	2,31%	23.000,00 €	31.073,00 €	17,12	717,74 €
Total	112,00					2.498,78 €

AUREN hace una **estimación de tiempo desglosado por los edificios del Lote 1** justificando los rendimientos de los trabajadores, desglosando el número de horas estimadas para realizar cada tarea/trabajo:

- **Reunión inicial, kick off meeting:** Reunión presentación del equipo, Plan de trabajo y cronograma. Plan de comunicación, solicitud de contactos para cada edificio a auditar.
- **Reuniones de coordinación y seguimiento:** Seguimiento con Planifica Madrid y /o Responsables de los edificios. Periodicidad 1 reunión/semana de aproximadamente 0,5 h para cada edificio.
- **Gestión interna del proyecto y del equipo:** Gestión de tareas asignadas, carga de horas en el ERP, gestión de tiempos.
- **Análisis de la documentación aportada:** Análisis de facturas y otra información del edificio. Revisión de Plan de Mantenimiento desde el punto de vista de cómo afecta al consumo energético.
- **Planificación de visitas y gestión con Planifica Madrid:** Coordinación de días de visita con personal del Edificio y de Planifica Madrid.
- **Visitas de campo:** Toma de datos de la instalación.
- **Procesado de información recabada en visitas:** Elaboración de inventario de equipos consumidores. Volcado de datos a plantillas de cálculo energético de uso interno
- **Procesado de información aportada Propiedad:** Volcado de datos a plantillas de cálculo energético de uso interno.
- **Cálculo energético:** Sectorización y resto de análisis energético.
- **Cálculo de medidas de ahorro energético:** Propuesta de Medidas de Ahorros Energéticos, MAEs, cálculos de ahorros, inversiones, retornos. Validación de MAEs a incluir en el informe final de auditoría.
- **Elaboración de certificado energético:** Cálculos de ventilación y resto de datos a implementar en los programas oficiales reconocidos por el Ministerio, modelización del edificio, propuesta de Mejoras, obtención de la Calificación energética, obtención .pdf y firma digital.
- **Registro de certificado energético:** Registro en plataforma de Comunidad de Madrid.

- **Elaboración de informe de auditoría** Redacción de informe con los datos anteriores.
- **Elaboración de Resumen ejecutivo:** Redacción resumen ejecutivo y documentación de presentación de resultados.
- **Presentación de resultados:** Reunión de presentación.
- **Registro de auditoría:** Registro en Comunidad de Madrid.

Esta justificación no explica con claridad cómo AUREN podría ejecutar el proyecto con los recursos y tiempo propuestos.

Según criterios técnicos considerados y experiencia demostrada, **las estimaciones de tiempo de AUREN son insuficientes para la realización de las tareas a realizar en el contrato**, detalladas en el punto 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

3.1.3. Costes. Valoración gastos.

AUREN asigna al proyecto una estimación de Gastos Generales del 13%, incluyendo, por tanto, los costes indirectos de material fungible para el correcto desarrollo del Proyecto, como los gastos directos de desplazamiento y manutención del equipo auditor.

3.1.4. Costes totales. Oferta AUREN y Beneficio Industrial

AUREN estima que, con las premisas de los apartados anteriores, el cálculo de la oferta que presenta es el siguiente:

COSTES TOTALES

	EDIFICIO 1	EDIFICIO 2	TOTAL
Costes personal	2.982,48	2.498,78	5.481,25
Gastos generales 13%			712,56
Costes personal + Gastos generales			6.193,82
Presupuesto ofertado			6.604,33
Beneficio			410,51
Beneficio %			6,22%

Comparación de presupuestos:

PARTIDA	Importe Licitación.	Importe ofertado AUREN	Descuento
Auditoria Energética: Edificio en Alcalá Nº 31, 28014 Madrid	6.247,97 €	2.982,48 €	52,26%
Auditoria Energética: Edificio en Santa Catalina Nº 6, 28014 Madrid	5.171,49 €	2.498,78 €	51,68%
Presupuesto de Ejecución Material Auditoría Energética (PEM)	11.419,45 €	5.481,26 €	52,00%
Gastos generales (13%)	1.484,66 €	712,56 €	52,00%
Beneficio industrial (6%)	685,23 €	410,51 €	40,09%
Presupuesto de Ejecución Final (PEF)	13.589,15 €	6.604,33 €	51,40%
IVA (21%)	2.853,72 €	1.386,91 €	51,40%
TOTAL con IVA	16.442,87 €	7.991,24 €	51,40%

Encontramos el siguiente error en el cálculo del Beneficio Industrial:

AUREN calcula el Beneficio Industrial de la siguiente manera:

BI = Importe ofertado (PEM + GG)

BI = 6.604,33 - (5.481,26 € + 712,56 €)

BI = 410,51 €

Este cálculo no es correcto por las siguientes razones:

El **BI se calcula sobre el PEM**, no sobre la suma del PEM y los Gastos Generales (GG). Los GG son un porcentaje del PEM que se utiliza para cubrir los gastos indirectos de la empresa, como la gestión, la administración, etc. El BI, por otro lado, es la ganancia que la empresa espera obtener por la realización de la obra. Por lo que no se podría aceptar el cálculo de AUREN del BI.

Debido a este error de cálculo, AUREN ha ajustado la justificación de su oferta posteriormente a la licitación.

4. Conclusión

La consideración de anormalidad de la oferta se adquiere respecto del conjunto de ofertas consideradas válidas y el Presupuesto Base de Licitación establecido que, a través del procedimiento de cálculo definido en el Pliego, determinan el umbral de anormalidad.

AUREN CONSULTORES SP, S.L.P. presenta una oferta de 6.604,33 €, lo que supone una baja referida del 51,40 %. Valorando las ofertas válidas presentadas y aplicando las reglas para apreciar el carácter anormal o desproporcionado de las ofertas, el umbral de baja

temeraria se establece en 8.882,92 €. La oferta de AUREN supone una baja sobre el umbral de baja temeraria del 25,65%.



La justificación presentada por AUREN CONSULTORES SP, S.L.P. no expresa de forma clara, las razones y circunstancias que hacen que su oferta pueda ser ejecutada conforme a los requerimientos del Pliego de Prescripciones Técnicas que Regirán en el Contrato de Servicio de realización de Auditoría Energética, en el apartado de Adscripción de Medios: Medios Humanos, así como en el apartado Metodología Auditorías Energéticas.

Argumentos que sustentan las conclusiones:

- Según criterios técnicos considerados y experiencia demostrada, **las estimaciones de tiempo de AUREN son insuficientes para la realización de las tareas a realizar en el contrato**, detalladas en el punto 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas.
- **Error en el cálculo del Beneficio Industrial** que hace entender que AUREN ha ajustado su oferta posteriormente a la licitación.

Por todo lo expuesto, no se entiende justificada la propuesta económica presentada por AUREN CONSULTORES SP, S.L.P por lo que **debe ser considerada una oferta anormalmente baja** respecto al conjunto de ofertas válidas.

En Madrid, a fecha de la firma.

**ESTEFANÍA
GARCÍA
ROJAS - DNI** 
 Firmado
digitalmente por
ESTEFANÍA GARCÍA
ROJAS - DNI
Fecha: 2024.06.07
08:08:22 +02'00'

Fdo. Estefanía García Rojas
Técnico de Gestión Patrimonial