



**INFORME DE VALORACIÓN SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR EIFFAGE ENERGIA SL., 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 Alcalá N° 31, 28014 Madrid.

Edificio en Santa Catalina N° 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: EIFFAGE ENERGIA, S.L.

Oferta económica: 5.999,72 €

Baja de referencia (%): 55,85%

## **2. Antecedentes**

Una vez que se ha procedido por parte de la Unidad Técnica de apoyo, en su sesión del 30 de abril del 2024, al análisis de la documentación presentada por los licitadores, y tras la aplicación de las reglas para apreciar el carácter anormal o desproporcionado de las ofertas, 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. La oferta con mayor puntuación es la presentada por EIFFAGE ENERGIA S.L., su oferta económica se identifica como proposición anormalmente baja, respecto al conjunto de ofertas válidas presentadas.

Con fecha 8 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 9 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.

EIFFAGE ENERGIA, S.L. justifica su oferta mediante un informe que comprende los siguientes apartados:

1. Justificación de la oferta económica.
2. Condiciones excepcionalmente favorables de que se dispone para suministrar los productos y ejecutar las obras.
3. Respeto de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación.

#### 3.1. Justificación de la oferta económica

Se desarrolla este apartado a través de los siguientes puntos:

#### JUSTIFICACIÓN PRECIO DE LA MANO DE OBRA.

EIFFAGE ENERGIA SL realiza el cálculo de la mano de obra de los técnicos, sobre la base a las tablas salariales del 2024 Convenio Colectivo del Sector de Industria, Servicios e Instalaciones del Metal.

CLASIFICACIÓN PROFESIONAL	SALARIO BRUTO	MEJORA SALARIAL	COSTE DE EMPRESA	JORNADA ANUAL	PRECIO HORA
OFICIAL DE 1º	20.574,17 €	1.000,00 €	29.599,76 €	1752	16,89 €/h
Ingeniero	32.694,17 €	1.000,00 €	44.476,30 €	1752	25,39 €/h

CLASIFICACIÓN PROFESIONAL	COSTE HORA	COSTE EQUIPAMIENTO	TOTAL COSTE HORA
OFICIAL DE 1º	16,89 €/h	2,40 €/h	19,29 €/h
Ingeniero	25,39 €/h	2,40 €/h	27,79 €/h

EIFFAGE ENERGIA SL repercute 2,40 €/h al coste de salario de mano de obra en concepto de dotación de medios para el desempeño del trabajo

El equipamiento contemplado es el siguiente:

- Vehículo para los desplazamientos.
- Ropa de trabajo y equipamiento de protección individual.
- Equipamiento colectivo disponible puesto a disposición de la ejecución de la obra.
- Herramientas y útiles de mano, así como equipos de medida.
- Costes de línea y terminal de teléfono móvil.
- Medios auxiliares.

<b>Vehículo para desplazamientos</b>					
Marca y modelo	Matrícula			Coste horario	
CLIO 1.5 BLUE DCI BUSINESS 63KW	0730-LJY			1,5438	
<b>Ropa de trabajo - EPIS - Equipamiento colectivo</b>					
Recurso	Elemento	Coste anual		Coste horario	
OFICIAL 1º / Ingeniero	Casco de protección con pantalla	178,36 €		0,1018	
OFICIAL 1º / Ingeniero	Guantes de protección	60,21 €		0,0344	
OFICIAL 1º / Ingeniero	Botas de protección	70,25 €		0,0401	
OFICIAL 1º / Ingeniero	Chaleco reflectante	12,50 €		0,0071	
OFICIAL 1º / Ingeniero	Ropa innifuga y antiestática	98,36 €		0,0561	
OFICIAL 1º / Ingeniero	Alfombra protección eléctrica	75,25 €		0,0430	
<b>Herramientas y útiles de mano</b>					
Equipos de medida	Número de serie	Inversión	Fecha de compra	Periodo de amortización	Coste horario
Analizador de redes Chauvin Arnaux CA8334B	160052G-KH	1.845,75	21/05/2021	5 años	0,2107
Cámara termográfica TESTO 868	60860653	1.075,25	20/09/2021	5 años	0,1227
Luxómetro Testo 540	39044268/312	175,25	19/12/2022	5 años	0,0200
Pinza amperimétrica PROIMAN DT350	160817905	103,10	20/06/2023	5 años	0,0118
<b>Línea y teléfono móvil</b>					
Equipo móvi	Inversión		Fecha de compra	Periodo de amortización	Coste horario
Samsung Galaxy A32 128GB	228,9900		01/03/2023	3 años	0,0436
<b>Línea móvil</b>					Coste horario
Línea móvil ilimitada 5GB					0,1027
<b>Medios auxiliares</b>					
Ordenador portátil	Inversión		Fecha de compra	Periodo de amortización	Coste horario
HP 15-FD0079NS Intel Core i5	321,5600		01/03/2023	5 años	0,0612
<b>TOTAL DOTACIÓN DE MEDIOS DE DESEMPEÑO DEL TRABAJO</b>					<b>2,40 €/hora</b>

La **justificación de la oferta resulta confusa**, dado que:

1. EIFFAGE ENERGIA SL no hace un desglose de estos rendimientos entre los dos edificios objetos de la auditoría energética que comprende el Lote 1: Edificio Alcalá 31, y Santa Catalina 6 en Madrid.
2. Los medios personales con los que justifica EIFFAGE ENERGIA SL su oferta, no se corresponde con los medios que se comprometieron a adscribir según el apartado 5.1 del PCAP, donde se especifica que:

“El equipo de trabajo MÍNIMO estará constituido por:

- Un (1) Jefe de Proyecto: Deberá estar en posesión de una Arquitectura (superior) o Ingeniería (superior) en la que se impartan conocimientos básicos de energía, instalaciones de edificios, procesos industriales, contabilidad energética, equipos de medida y toma de datos y técnicas de ahorro energético, o sus equivalencias de grado más máster universitario, y que además cuente con una experiencia mínima acreditada de 5 años en trabajos de eficiencia energética (auditorías, estudios, sistemas de gestión energética...) en edificios.  
Será el máximo responsable de la ejecución de los trabajos y actuará como interlocutor con la entidad contratante (o en quién esta entidad designe).  
Será responsable del control de calidad del trabajo y de la revisión final y validación de los informes resultantes de la ejecución de la auditoria. Realizará las gestiones necesarias para el buen fin del contrato de servicio.
- Un (1) Técnico Energético: Deberá estar en posesión de una Arquitectura Técnica o Ingeniería Técnica en alguna rama relacionada con la eficiencia energética, que le habilite como técnico competente en materia de auditorías energéticas y certificación de eficiencia energética de edificios, o sus equivalencias de grado, o bien titulaciones superiores a éstas, y que además cuente con una experiencia mínima acreditada de 3 años en trabajos de eficiencia energética (auditorías, estudios, sistemas de gestión energética...) en edificios, y en el manejo de equipos de medición necesarios para la realización de los trabajos.
- Un (1) Técnico Ayudante, especialista en instalaciones técnicas para la realización de las medidas y del inventariado: Titulación mínima de FP II de especialidades energéticas, mecánicas y/o eléctricas, y que además cuente con una experiencia mínima acreditada de 3 años participando en trabajos de eficiencia energética (auditorías, estudios, sistemas de gestión energética...) en edificios.

Se aportará el historial profesional de cada uno de ellos, especificando al menos, titulación, trabajos realizados y año de realización.”

## JUSTIFICACIÓN DE RENDIMIENTOS DE TRABAJOS (ESTIMACIÓN DE TIEMPOS)

Los rendimientos de los trabajos desglosados por actividades contempladas por EIFFAGE ENERGIA SL.: Visitas [Oficiales Electricistas (128h), Ingeniero Técnico Industrial (50h)]; Cálculos e Informe [Ingeniero Técnico Industrial (40h)], resultan insuficientes dada la carga de trabajo requerida en el apartado 6. Metodología Auditorías Energéticas del PPT que registrarán el contrato, y las características de los edificios a auditar: Edificios Administrativos y de Pública Concurrencia, lo que requerirá que el auditor se adapte a los horarios de los usuarios del edificio en sus visitas para toma de datos en los edificios y sus instalaciones.

Actividades propuestas de PPT para la realización de las Auditorías Energéticas:  
METODOLOGÍA AUDITORIAS ENERGETICAS

- Reunión Inicial
- Recopilación de información:
- Toma de datos de la instalación
- Análisis general
- Análisis de las instalaciones
- Distribución de consumos energéticos y contabilidad energética
- Indicadores energéticos
- Propuesta de mejoras energéticas y financiación
- Elaboración de informe final

EIFFAGE ENERGIA SL hace una estimación de tiempos global del Lote N° 1, justificando los rendimientos de los trabajos desglosados por actividades:

- Visitas (Oficiales Electricistas, Ingeniero Técnico Industrial)
- Cálculos e Informe (Ingeniero Técnico Industrial)

La dedicación estimada para el **Servicio de Auditoría Energética** es la siguiente:

### RESUMEN RENDIMIENTOS

OFICIO	Horas
<b>OFICIALES ELECTRICISTAS</b>	
Visitas	128,00
Desplazamientos	1,54
<b>TOTAL OFICIALES ELECTRICISTAS</b>	<b>129,54</b>
<b>INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL</b>	
Visitas	50,00
Cálculos e informe	40,00
Desplazamientos	1,52
<b>TOTAL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL</b>	<b>91,52</b>

En el informe de EIFFAGE ENERGIA SL no se desglosan estos rendimientos entre los dos edificios a Auditar: Alcalá 31 y Santa Catalina 6.

## PRESUPUESTOS COSTES

EIFFAGE ENERGIA S.L. ha tenido en cuenta para su oferta los siguientes costes:

	PRECIO ANUAL OFERTADO (PRECIO MEDIO)
TOTAL, COSTE SERVICIO	5.041,78 €
GASTOS GENERALES (13%)+ BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	957,94 €
<b>VENTA</b>	<b>5.999,72 €</b>
IVA 21%	1.259,94 €
<b>TOTAL CON IVA</b>	<b>7.259,66 €</b>

No se separan los importes ofertados de las Auditorías Energéticas por los edificios que conforman el Lote Nº 1:

Edificio	Lote	Superficie construida (m <sup>2</sup> )
<b>Alcalá 31, 28014 Madrid</b>	Lote 1	12.253 m <sup>2</sup> , (7.646,16 m <sup>2</sup> )
<b>Santa Catalina 6, 28014 Madrid</b>	Lote 1	4.381 m <sup>2</sup>

PARTIDA	Importe Licitación.	Importe ofertado EIFFAGE ENERGIA, S.L.	Descuento
Auditoria Energética: Edificio en Alcalá Nº 31, 28014 Madrid	6.247,97 €		
Auditoria Energética: Edificio en Santa Catalina Nº 6, 28014 Madrid	5.171,49 €		
<b>Presupuesto de Ejecución Material Auditoría Energética (PEM)</b>	<b>11.419,45 €</b>	<b>5.041,78 €</b>	<b>55,85%</b>
<b>Gastos generales (13%)</b>	1.484,66 €	655,43 €	
<b>Beneficio industrial (6%)</b>	685,23 €	302,51 €	
<b>Presupuesto de Ejecución Final (PEF)</b>	<b>13.589,15 €</b>	<b>5.999,72 €</b>	<b>55,85%</b>
<b>IVA (21%)</b>	2.853,72 €	1.259,94 €	
<b>TOTAL con IVA</b>	<b>16.442,87 €</b>	<b>7.259,66 €</b>	<b>55,85%</b>

## 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.

EIFFAGE ENERGIA S.L. presenta una oferta de 5.999,72 €, lo que supone una baja referida del 55,85 %. 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 EIFFAGE ENERGÍA supone una baja sobre el umbral de baja temeraria del 32,46 %.

La justificación presentada por EIFFAGE ENERGIA S.L. 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.

1. La justificación aportada por EIFFAGE ENERGIA, S.L. no resulta suficiente para acreditar la viabilidad de la oferta.
  - La falta de desglose del presupuesto por edificio y la ausencia de información específica sobre la composición del equipo de trabajo generan dudas sobre la viabilidad de la oferta.
  - Los rendimientos de las actividades previstas parecen ser insuficientes para cubrir la carga de trabajo requerida, especialmente considerando las características de los edificios a auditar.
2. Existen indicios que sugieren que la ejecución del contrato por parte de EIFFAGE ENERGIA, S.L. podría verse comprometida, poniendo en riesgo la correcta prestación del servicio.

#### **Argumentos que sustentan las conclusiones:**

- **Falta de desglose en la justificación:** EIFFAGE ENERGIA, S.L. no desglosa los costes por edificio ni los rendimientos de las actividades entre los dos edificios del Lote 1. Esto impide evaluar adecuadamente la viabilidad de la oferta para cada uno de ellos.
- **Incoherencia con el Pliego de Prescripciones Técnicas:** La oferta de EIFFAGE ENERGIA, S.L. no se ajusta a lo establecido en el Pliego en cuanto a la composición del equipo de trabajo. La empresa no especifica cómo estará conformado el equipo ni si los integrantes cuentan con la experiencia y titulación requeridas.
- **Insuficiencia de los rendimientos:** Los rendimientos de las actividades contemplados por EIFFAGE ENERGIA, S.L. resultan insuficientes para la correcta ejecución del contrato. La carga de trabajo requerida en el Pliego y las características

de los edificios a auditar exigen un mayor número de horas por parte del personal técnico.

- **Riesgo para la correcta prestación del servicio:** La baja desproporcionada de la oferta, junto con las deficiencias detectadas en la justificación, generan dudas sobre la capacidad de EIFFAGE ENERGIA, S.L. para ejecutar el contrato de forma satisfactoria. Esto podría poner en riesgo la correcta prestación del servicio de auditorías energéticas.

Por todo lo expuesto, no se entiende justificada la propuesta económica presentada por EIFFAGE ENERGIA S.L., 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 [REDACTED]

Firmado digitalmente por ESTEFANÍA GARCÍA ROJAS - DNI [REDACTED]  
Fecha: 2024.05.20 15:03:24 +02'00'

Fdo. Estefanía García Rojas  
Técnico de Gestión Patrimonial