



Financiado por
la Unión Europea



Fondos Europeos



PLANIFICA
MADRID

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 3., 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 Nº 3:

Edificio en calle Juan de Orduña 3. Ciudad de la Imagen. 28223 Pozuelo de Alarcón. Madrid.

Edificios en el Centro de Empresas sito en Avda. de la Cantueña 2. Fuenlabrada. Madrid.

Expediente GP-AS-0010-2024-S., Lote 3

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: 6.042,75 €

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 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 AUREN CONSULTORES SP S.L.P., 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 14 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. Premisas de partida. Soluciones técnicas adoptadas

En este apartado, AUREN hace referencia al equipo humano, formado por:

1. **Directora del Proyecto**, Ingeniero Industrial especializada en Eficiencia Energética; Titulada: CEM Certified Energy Manager; CMVP Certified Measurement and Verification Professional; y Auditor Interno de Sistemas de Gestión de la Energía según ISO 50001.
2. **Jefe de Proyecto, Ingeniera Ambiental**; Ingeniero de la Energía. Máster en Eficiencia Energética en la Edificación, la Industria y el Transporte. Certificado de Auditor Energético de A3e (Asociación Española de Eficiencia Energética).
3. **Ingeniero de la Energía**; Máster en Eficiencia Energética en la Edificación, la Industria y el Transporte.
4. **Ingeniero de la Edificación**; Máster en Energías Renovables y Eficiencia Energética.

5. Ingeniero de la Energía.

Apoyo al Proyecto y la coordinación: Socia de AUREN. **Ingeniero Industrial**



AUREN cuenta con equipos en propiedad específicos para la realización de las Auditorías Energéticas que son:

- Analizadores de redes de 1000 A, 700 A y 400 A.
- Pinzas amperimétricas /voltimétricas.
- Luxómetro.
- Sondas de temperatura y humedad.
- Analizador de gases de combustión.
- Medidor ultrasónico de espesor de vidrios.
- Herramienta de mano.
- Cámara termográfica.
- Cámara fotográfica.

Software: se dispone del software necesario para el desarrollo de las actividades que realiza, tal como: Acrobat Professional, Microsoft Office 365, Autocad, Dialux, HULC: Herramienta Unificada Lider-Calener, CE3x, etc.

Acorde al informe de justificación, AUREN cumple con los requerimientos solicitados en el Pliego de Prescripciones Administrativas y Técnicas del presente contrato.

3.2. Costes, honorarios y estimación de horas.

3.2.1. Costes. Valoración del equipo técnico

AUREN establece la siguiente estimación de dedicación/coste del equipo técnico:

VALORACIÓN EQUIPO TÉCNICO

PERFIL	Horas	% DEDICACIÓN AL SERVICIO	COSTE ANUAL	COSTE CON 35% SEG. SOCIAL	Euros/hora	COSTE
Director de Proyecto	12,00	0,68%	50.000,00 €	67.550,00 €	37,22	456,68 €
Jefe de proyecto	18,00	1,01%	36.000,00 €	48.636,00 €	27,41	493,21 €
Auditor energético	25,00	1,41%	30.000,00 €	40.530,00 €	23,75	570,85 €
Auditor energético	40,00	2,25%	23.500,00 €	31.748,50 €	16,75	715,46 €
Auditor energético	40,00	2,25%	23.000,00 €	31.073,00 €	17,12	700,24 €
Total	135,00					2.936,43 €

AUREN hace una **estimación de tiempo global del Lote 3** sin justificar los rendimientos de los trabajadores, y sin desglosar el número de horas estimadas para realizar cada tarea/trabajo, agrupándolas en:

- Gestión del Proyecto y del equipo asignado
- Análisis de la documentación de partida y Gestión documental
- Visitas de toma de datos
- Tratamiento posterior de los datos recogidos en las visitas: inventariado, análisis energético, sectorización.
- Cálculos energéticos: Medidas de Ahorro Energético.
- Redacción de informes de auditoría energética
- Acompañamiento en el Registro de Auditoría
- Presentación de resultados y reuniones con el equipo de PLANIFICA MADRID

3.2.2. Costes. Valoración de gastos

Costes indirectos: AUREN realiza el cálculo de costes indirectos asignando un % de gastos generales proporcional a la cifra de negocio del ejercicio anterior, con un mínimo de un 1% por cada proyecto, lo que da una cantidad de **60,43 €**.

Gastos de desplazamiento y manutención: AUREN considera una cantidad de **300,00 €** ya que los trabajos se desarrollan en la Comunidad de Madrid, donde reside y trabaja el equipo auditor.



VALORACIÓN GASTOS

	%	PRECIO SERVICIO	COSTE ASOCIADO
Gastos indirectos sobre facturación 19.988.891,43€	1,00%	6.042,75	60,43
Gastos desplazamiento y manutención		300,00	300,00
Total			360,43

Se considera que la estimación de tiempos global del Lote 3, no justifica correctamente los rendimientos de los trabajos al no desglosar el número de horas estimadas para realizar cada tarea/trabajo por los edificios que conforman este lote, además de considerar insuficientes las horas asignadas y los costes de gastos indirectos asociados 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.

3.2.3. Costes totales. Oferta AUREN y Beneficio Industrial

AUREN manifiesta que, con las premisas de los apartados anteriores, y en base al precio ofertado, los cálculos son los siguientes:

COSTES TOTALES

	€
Costes equipo técnico	2.936,43
Costes gastos Indirectos	360,43
Total	3.296,85

OFERTA ECONÓMICA AUREN	6.042,75
BENEFICIO INDUSTRIAL	2.745,90
%	45,44

AUREN no separa el importe ofertado para la realización del servicio, de los edificios que conforman el Lote 3:

Edificio	Lote	Superficie construida (m²)
Juan de Orduña, 3 Ciudad de la Imagen 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid	Lote 3	9.757 m²
Avenida de la Cantueña 2 Fuenlabrada 28946 Madrid	Lote 3	7.526 m²

Comparación de presupuestos:

PARTIDA	Importe Licitación.	Importe ofertado AUREN CONSULTORES SP, S.L.P.	Descuento
Auditoría Energética: Edificio en Juan de Orduña, 3 Ciudad de la Imagen 28223 Pozuelo de Alarcón Madrid	6.123,52 €		
Auditoría Energética: Edificio en Avenida de la Cantueña 2 Fuenlabrada 28946 Madrid	4.324,92 €		
Presupuesto de Ejecución Material Auditoría Energética (PEM)	10.448,44 €		
Gastos generales (13%)	1.358,30 €		
Beneficio industrial (6%)	626,91 €		
Presupuesto de Ejecución Final (PEF)	12.433,64 €	6.042,75 €	51,40%
IVA (21%)	2.611,06 €	1.268,98 €	
TOTAL con IVA	15.044,71 €	7.311,73 €	51,40%

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

- **Precio:** La oferta de AUREN es un 51,40 % inferior al valor estimado del contrato. Esta diferencia tan significativa, es difícil de justificar por la experiencia o los costes del licitador que no ha repercutido los costes del material auxiliar: equipos de medición, medios de desplazamiento, etc.

No se ha considerado el 13% de Gastos Generales y 6% de Beneficio Industrial. Se ha considerado un Beneficio de un 45%, lo que todavía hace más difícil la evolución de la oferta económica.

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 6.042,75 €, 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 8.406,40 €. La oferta de AUREN supone una baja sobre el umbral de baja temeraria del 28,12%.

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.

1. La justificación aportada por AUREN CONSULTORES SP, S.L.P. no resulta suficiente para acreditar la viabilidad de la oferta.
 - La falta de desglose del presupuesto por edificio y por tarea, dificulta la evaluación de la razonabilidad de su oferta.
 - La justificación de AUREN es incompleta y no aborda adecuadamente, todos los requisitos que se recogen en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
 - Dada la baja oferta presentada por AUREN, la ejecución del contrato podría verse comprometida, poniendo en riesgo la correcta prestación del servicio.

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: 2024.05.20
15:06:23 +02'00'

Fdo. Estefanía García Rojas
Técnico de Gestión Patrimonial