



Financiado por
la Unión Europea



Fondos Europeos



PLANIFICA
MADRID

INFORME DE VALORACIÓN SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. UNIPERSONAL., 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” EXPEDIENTE GP-ASA-0010-2024-S., LOTE 1, 2 y 3., A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO ABREVIADO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS. QUE PODRÁ SER COFINANCIADO POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (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.”; Expediente GP-AS-0010-2024-S:

LOTE 1:

- Edificio en Alcalá Nº 31, 28014 Madrid.
- Edificio en Santa Catalina Nº 6, 28014 Madrid.

LOTE 2:

- Edificio en General Díaz Porlier, 35 28001 Madrid
- Edificio en Santa Hortensia, 30 28002 Madrid.

LOTE 3:

- Edificio en Juan de Orduña, 3 Ciudad de la Imagen 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid
- Edificio en Avenida de la Cantueña 2 Fuenlabrada 28946 Madrid.

Expediente GP-AS-0010-2024-S., Lote 1, 2 y 3.

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

Fecha apertura: 30 de abril de 2024

Licitador: BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. UNIPERSONAL.

	LOTE Nº 1	LOTE Nº 2	LOTE Nº 3
OFERTA ECONÓMICA:	6.770,67 €	6.770,67 €	6.770,67 €
BAJA DE REFERENCIA (%):	50,18 %	50,99 %	45,55 %



2. Antecedentes

Una vez que se ha procedido por parte de la Mesa de Contratación, en su sesión del 7 de junio de 2024, al análisis de la justificación de la baja desproporcionada solicitada al licitador con mejor puntuación en los LOTES 1, 2, y 3 conforme a la clasificación de las ofertas realizadas, en la mesa de contratación celebrada el 30 de abril, se declara que la oferta no está suficientemente justificada, por lo que se requiere a BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. UNIPERSONAL. proceda a la justificación de su oferta por ser la empresa que ha obtenido la primera 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.

El 12 de junio de 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.

BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. (en adelante BVSI) justifica su oferta mediante Informe “Justificación Baja Anormal o Desproporcionada; Auditorías Energéticas en Edificios propiedad de Planifica Madrid, Obras y Proyectos, M.P., S.A. Exp. GP-ASA-0010-2024-S” de fecha 12 de junio de 2024, a través de los siguientes apartados:

1. Antecedentes
2. Especificación de los costes y precios propuestos
 - 2.1. Dedicación del equipo humano
 - 2.1.1. Desglose de dedicación
 - 2.2. Coste hora técnico por especialidad
 - 2.3. Gastos de Equipos, Calibración y mantenimiento de los mismos
 - 2.4. Costes de gestión del contrato
 - 2.5. Gastos generales
 - 2.6. Beneficio industrial
 - 2.7. Precio ofrecido
 - 2.8. Justificación de los precios ofertados
3. Conclusiones
4. Anexos



4.1. Convenio de Bureau veritas

1.1. Desglose presupuestario.

En el Informe Justificativo **se presenta en el punto 2.7 Precio ofrecido**: los costes calculados, por BVSI, tenido en cuenta: la dedicación desglosada del equipo humano considerando el coste por hora de los técnicos por especialidad; gasto de equipos, calibración y mantenimiento; costes de gestión del contrato; gastos generales, beneficio industrial; **siendo el mismo para cada uno de los 3 lotes de la licitación**:

		€/hora	Horas	Total
Coste Realización de los trabajos	Jefe de proyecto	33,34 €	48	1.600,32 €
	Técnico energético	33,34 €	48	1.600,32 €
	Técnico ayudante	33,34 €	32	1.066,88 €
Total Costes Salariales				4.267,52 €
Mantenimiento y calibración equipos			3%	139,16 €
Gestión proyecto			5%	231,93 €
Total Costes				4.638,61 €
GG			21%	974,11 €
BI			10,5%	487,05 €
Total Importe Ofertado				6.770,67 €
IVA			21%	1.421,84 €
Total Importe Contrato				8.192,51 €

BVSI; No se separan los importes ofertados de las Auditorías Energéticas por los edificios que conforman los Lotes, simplificando a un prototipo las características constructivas, instalaciones, usos de los edificios, y emplazamiento de los mismos sin considerar los metros cuadrados construidos:

Edificio	LOTE	Uso	Superficie Construida, m ²	Año Construcción /Última Reforma
Edificio Alcalá Nº 31, 28014 Madrid.	Lote 1	Administrativo, Publica Concurrencia, Cultural	12.253 m ²	1945/2002; Edif. Singular, BIC
Edificio Santa Catalina Nº 6, 28014 Madrid.	Lote 1	Administrativo, Publica Concurrencia	4.381 m ²	1860/ BIC
Edificio Santa Hortensia 30, 28002 Madrid	Lote 2	Administrativo, Docente, Publica Concurrencia	8.708 m ²	1995
Edificio General Díaz Porlier 35, 28001 Madrid	Lote 2	Administrativo, y Publica Concurrencia	4.866 m ²	1950/2004
Edificio Juan de Orduña, 3 Ciudad de la Imagen 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid	Lote 3	Docente, Administrativo, Publica Concurrencia	9.757 m ²	1997
Edificio Avenida de la Cantueña 2 Fuenlabrada 28946 Madrid	Lote 3	Administrativo	7.526 m ²	2003 Centro Empresarial



Como justificación de los precios ofertados BVSI expone los siguientes puntos:

- **Experiencia en servicios similares:** BVSI está formada por dos empresas especialistas en la realización de trabajos similares. **BVIT**, empresa de BVSI, está dada de alta como “Empresa de servicios Energéticos” con número de registro: 2016-01320-E-004 y dispone de más de 10 años de experiencia realizando auditorías energéticas y por tanto conoce la carga de trabajo que supone la realización de las tareas para los técnicos
- **Costes Salariales:** Los salarios de los técnicos son razonables y coherentes con la experiencia y especialización del personal dedicado al contrato, así como con la situación actual del mercado laboral, estando muy por encima del salario base de la categoría, establecido en el convenio colectivo y se han contemplado posibles subidas salariales al convenio.
- **Cumplimiento de las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral.** Entendemos que ninguna de las condiciones de realización de los trabajos supone riesgo de incumplimiento de las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral. Por otra parte, el cumplimiento de las obligaciones legales de BVSI, incluyendo las medioambientales viene establecido en el Sistema de Gestión Integrado, certificado según ISO 9001, ISO 14.001 e ISO 45001. **BVSI** se compromete al total cumplimiento de dichas obligaciones durante la realización de los trabajos.

Comparación de Presupuestos de Auditoría Energética;

Lote 1:

PARTIDA	Importe Licitación.		Importe ofertado Bureau Veritas		Descuento
Auditoria Energética: Edificio en Alcalá 31, 28014 Madrid	6.247,97 €				
Auditoria Energética: Edificio en Santa Catalina 6 28014 Madrid	5.171,48 €				
Presupuesto de Ejecución Material Auditoría Energética (PEM)	11.419,45 €		4.638,61 €		59,38%
Gastos Generales	13%	1.484,53 €	21%	974,11 €	
Beneficio Industrial (6%)	6%	685,17 €	10,5%	487,05 €	
Presupuesto de Ejecución Final (PEF)	13.589,15 €		6.099,77 €		55,11%
IVA (21%)	2.853,72 €		1.280,95 €		
TOTAL con IVA	16.442,87 €		7.380,72 €		55,11%

Lote 2:

PARTIDA	Importe Licitación.		Importe ofertado Bureau Veritas		Descuento
Auditoria Energética: Edificio en General Díaz Porlier, 35 28001 Madrid	5.254,10 €				
Auditoria Energética: Edificio en Santa Hortensia, 30 28002 Madrid	6.355,20 €				
Presupuesto de Ejecución Material Auditoría Energética (PEM)	11.609,30 €		4.638,61 €		60,04%
Gastos Generales	13%	1.509,21 €	21%	974,11 €	
Beneficio Industrial (6%)	6%	696,56 €	10,5%	487,05 €	



Financiado por
la Unión Europea



Fondos Europeos



PLANIFICA
MADRID

Presupuesto de Ejecución Final (PEF)	13.815,07 €	6.099,77 €	55,85%
IVA (21%)	2.901,16 €	1.280,95 €	
TOTAL con IVA	16.716,23 €	7.380,72 €	55,85%

Lote 3:

PARTIDA	Importe Licitación.	Importe ofertado Bureau Veritas	Descuento
Auditoria Energética: Edificio en Juan de Orduña, 3 Ciudad de la Imagen 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid.	6.123,52 €		
Auditoria Energética: Edificio en Av. de la Cantueña 2 Fuenlabrada 28946 Madrid	4.324,92 €		
Presupuesto de Ejecución Material Auditoría Energética (PEM)	10.448,44 €	4.638,61 €	55,60%
Gastos Generales	13% 1.358,30 €	21% 974,11 €	
Beneficio Industrial (6%)	6% 626,91 €	10,5% 487,05 €	
Presupuesto de Ejecución Final (PEF)	12.433,64 €	6.099,77 €	50,94%
IVA (21%)	2.611,06 €	1.280,95 €	
TOTAL con IVA	15.044,71 €	7.380,72 €	50,94%

En el informe de BVSI no se desglosan los rendimientos entre los dos edificios a Auditar en cada uno de los tres Lotes.

La sumatoria del Presupuesto de Ejecución Material, Gastos Generales y Beneficio Industrial, en el Informe de Justificación: **6.099,77** difiere del Precio ofertado por BVSI: **6.770,67** lo que hace pensar que esta justificación se ha preparado a posteriori de la presentación de la oferta.

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

1. BVSI **no hace un desglose estos rendimientos entre los dos edificios objetos de la Auditoria Energética** que comprenden cada uno de los tres lotes, simplificando a un prototipo las características constructivas, instalaciones, usos de los edificios, y emplazamiento de los mismos.
2. BVSI **no acredita** claramente **la experiencia mínima en trabajos de eficiencia energética del equipo que realizara las auditorías energéticas**, **no correspondiéndose** con lo solicitado en el Pliego de Prescripciones Técnicas que Regirán en el Contrato de Servicio de realización de Auditoría Energética en Edificio Público Titularidad Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A., **en el apartado 9. Adscripción de Medios: 9.1. Medios Humanos**, 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.

BVSI **no aporta el historial profesional de cada uno de los perfiles propuestos**, especificando al menos, titulación, trabajos realizados y año de realización, manifestando que estos poseen una amplia experiencia en todo tipo de proyectos relacionados con eficiencia energética en la edificación.

3. **Los rendimientos de los trabajos desglosados** por actividades contempladas por BVSI, **resultan insuficientes dada la carga de trabajo requerida en el apartado 6. Metodología Auditorías Energéticas del PPT** que regirán el contrato, y las características constructivas y singulares 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; así como en el apartado 7. **Seguimiento de la Auditoría Energética y Medidas Correctoras**



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

Además, para el **Seguimiento de la Auditoría Energética y Medidas Correctoras** se redactará un protocolo de actuación que detalle las variables a controlar y procedimientos para realizar de forma periódica las medidas y verificación de los ahorros obtenidos, que incluye las partidas:

- Gestión Energética;
- Mantenimiento;
- Garantía Total.

Consideraciones a tener en cuenta en la evaluación de la oferta de Bureau Veritas Solutions Iberia, S.L. Unipersonal:

Es importante **destacar el valor añadido que ofrecen las Auditorías Energéticas, que van más allá de la mera obtención y/o validación de la Certificación Energética** de los edificios:

- **Visión integral del consumo energético:** Proporcionan un análisis detallado del consumo y su distribución por usos finales, permitiendo identificar patrones y áreas de consumo excesivo.
- **Identificación de oportunidades de ahorro específicas:** Detectan puntos concretos donde se puede ahorrar energía de manera significativa, optimizando el rendimiento energético del edificio.
- **Desarrollo de planes de acción personalizados:** Proponen medidas adaptadas a las necesidades y características de cada edificio, considerando factores como su tipología, uso y condiciones climáticas.
- **Seguimiento y evaluación de resultados:** Permiten monitorizar el impacto de las medidas implementadas, cuantificando los ahorros energéticos y económicos obtenidos.

Planifica Madrid busca obtener un análisis detallado del consumo energético de los edificios para tomar decisiones informadas. En este sentido, las Auditorías Energéticas serán una herramienta fundamental para alcanzar estos objetivos, como se ha plasmado en el Pliego de Prescripciones Técnicas que regirá el Contrato de

servicio de realización de auditoría energética en edificios públicos titularidad de Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A.

Los objetivos de las Auditorías Energéticas deben cuantificar las posibilidades de ahorro energético y proponer medidas correctoras viables y rentables. Estas medidas, que posteriormente se desarrollarán en Proyectos y Obras de Rehabilitación Energética, deben estar enfocadas en:

- **Reducción del consumo y las emisiones de CO₂:** Contribuyendo a la lucha contra el cambio climático y la descarbonización del sector energético.
- **Mejora del confort de los ocupantes:** Optimizando las condiciones ambientales interiores y creando espacios más habitables y saludables.
- **Aumento del valor del edificio:** Revalorizando el inmueble y mejorando su atractivo en el mercado inmobiliario.

Las Medidas de Ahorro Energético (MAEs) deben ir acompañadas de un análisis exhaustivo de su viabilidad económica y ambiental. Este análisis debe incluir el coste de la inversión, el período de amortización, los ahorros energéticos esperados y el impacto ambiental positivo que se generará.

En definitiva, la finalidad de Planifica Madrid es obtener un análisis detallado del consumo energético de los edificios para tomar decisiones informadas. Para ello, es fundamental la realización de Auditorías Energéticas que permitan identificar oportunidades de mejora, proponer medidas de eficiencia energética e implantación de energías renovables, y no solo la obtención y/o validación de la Certificación Energética de los Edificios objetos de licitación.

2. Conclusión

2.1. Determinación de la oferta anormal

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.

BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. UNIPERSONAL presenta una oferta de **6.770,67 euros** para cada uno de los tres lotes, lo que supone una baja **referida** del **55,11 %** para el primer lote, **55,85 %** para el segundo lote y **50,94 %** para el tercer lote.

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 euros** en el primer lote, **8.779,55 euros** en el segundo de los lotes, y **8.406,40 euros** para el tercero de los lotes, con una baja de **referencia** del **23,78 %**, **22,88 %** y **19,46 %**, respectivamente.



2.2. Evaluación de la justificación presentada por BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. UNIPERSONAL

La justificación aportada por BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. UNIPERSONAL resulta **insuficiente** para acreditar la viabilidad de su oferta. Las deficiencias detectadas se detallan a continuación:

- **Falta de desglose del presupuesto:** No se desglosa el presupuesto por edificio ni se especifican los rendimientos de las actividades para cada uno de ellos. Esto impide evaluar adecuadamente la viabilidad de la oferta para cada edificio.
- **Incoherencias con el Pliego de Prescripciones Técnicas:** La oferta no se ajusta a lo establecido en el Pliego en cuanto a la composición del equipo de trabajo. **No se detalla la experiencia y titulación de los integrantes del equipo**, ni se acredita que estos cumplan con los requisitos exigidos.
- **Insuficiencia de los rendimientos:** Los rendimientos de las actividades previstas son **insuficientes** para cubrir la carga de trabajo requerida, considerando las características de los edificios a auditar y los objetivos establecidos por Planifica Madrid en el Pliego de Prescripciones Técnicas, que va más allá de la Certificación Energéticas de los Edificios.
- **Discrepancias entre el presupuesto justificado y el precio ofertado:** Existe una diferencia entre el presupuesto de ejecución material, gastos generales y beneficio industrial presentado en la justificación **(6.099,77 euros)** y el precio ofertado por BVSI (6.770,67 euros). Esta discrepancia sugiere que la justificación pudo haber sido elaborada con posterioridad a la presentación de la oferta.

2.3. Recomendación

En base a las consideraciones expuestas, se recomienda **excluir a BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. UNIPERSONAL del procedimiento de adjudicación del contrato para los lotes 1, 2 y 3**. La empresa no ha acreditado de manera fehaciente la viabilidad de su oferta, presentando indicios que sugieren un posible riesgo para la correcta prestación del servicio.

Argumentos que sustentan la recomendación:

- **Falta de transparencia y rigor en la justificación:** La ausencia de desglose del presupuesto y la inconsistencia con el Pliego en cuanto a la composición del equipo de trabajo evidencian falta de transparencia en la elaboración de la oferta.
- **Insuficiencia de los recursos humanos y técnicos:** Los rendimientos previstos y la falta de detalles sobre el equipo de trabajo generan dudas sobre la capacidad de la empresa para cumplir con las obligaciones contractuales de manera satisfactoria.



Financiado por
la Unión Europea



Fondos Europeos



PLANIFICA
MADRID

- **Riesgo para la correcta ejecución del contrato:** La baja temeraria de la oferta, sumada a las deficiencias en la justificación, plantean un alto riesgo de que el servicio no se preste de acuerdo con los estándares de calidad esperados.

3. Conclusión final

La propuesta económica presentada por BUREAU VERITAS SOLUTIONS IBERIA, S.L. UNIPERSONAL no se considera viable ni ajustada a los requisitos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Por lo tanto, se ratifica la recomendación de excluir a dicha empresa del procedimiento de adjudicación del contrato para los lotes 1, 2 y 3.

En Madrid, a fecha de la firma.

ANA GARCIA
VEGA - DNI
Firmado digitalmente
por ANA GARCIA
VEGA - DNI
Fecha: 2024.06.18
08:23:58 +02'00'

Fdo. Ana García Vega
Técnico de Gestión Patrimonial