

SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE REHABILITACIÓN PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN CENTROS EDUCATIVOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

LOTE 3: REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE REHABILITACIÓN PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL IES LAS VEREDILLAS DE TORREJÓN DE ARDOZ

EXPEDIENTE N°: A/SER-017459/2024

Con fecha 22 de agosto de 2024 se notifica a la empresa **HIJONA RAVSKI S.L.P.** como licitador incurso en presunta baja temeraria y, conforme a lo establecido en el artículo 149.4 de LCSP se solicita información justificativa de esta situación, concretamente en lo relativo a los siguientes valores, ante el órgano de contratación competente:

- a) *El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.*
- b) *Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.*

El licitador **HIJONA RAVSKI S.L.P.** ha presentado una oferta incurso en presunción de anormalidad para el L3 y aporta un escrito por el que se ratifica en su oferta económica y en la viabilidad de la realización de los trabajos. La oferta presentada tiene un valor de **68.000,00 €**, IVA no incluido, lo que supone un **48,17%** de baja sobre el PBL.

En resumen, el escrito presentado se ha realizado partiendo de un estudio del objeto del contrato y de un análisis de los costes de redacción del proyecto básico y de ejecución, así como dirección facultativa de las obras, basándose en la experiencia en trabajos de similares características.

La documentación justificativa aportada consta del siguiente índice y anexos:

1.	OBJETO Y ALCANCE.....
2.	DECLARACIÓN RESPONSABLE.....
3.	MOTIVACIÓN GENERAL DE LA OFERTA ECONÓMICA.....
4.	CONDICIONES ESPECIALES FAVORABLES DE QUE DISPONE.....
5.	REDACCIÓN DE PROYECTOS SIMILARES Y BAJAS ECONÓMICAS.....
6.	JUSTIFICACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA.....
7.	MEDIOS HUMANOS DE HXR ARQUITECTOS.....
8.	CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN VIGENTE, NORMATIVA APLICABLE.....
9.	MEDIOS MATERIALES DE HXR ARQUITECTOS.....
10.	HORAS DE TRABAJO PREVISTAS.....
11.	GASTOS POR DIETAS Y DESPLAZAMIENTOS.....
12.	TRABAJOS COMPLEMENTARIOS.....
13.	VISADOS.....
14.	COPIAS EN PAPEL DE LA DOCUMENTACIÓN.....
15.	PREVISIÓN DE OTROS GASTOS DIRECTOS E INDIRECTOS.....
16.	IMPREVISTOS.....
17.	BENEFICIO PREVISTO.....
18.	GASTOS TOTALES.....
19.	DECLARACIÓN RESPONSABLE DE DISPOSICIÓN DE OFICINAS FÍSICAS.....
20.	RESPECTO OBLIGACIONES MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL.....
21.	LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y AHORRO ENERGÉTICO.....
22.	RATIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA.....
23.	CONCLUSIÓN.....

- ANEXO 1
CERTIFICADO SEGURO RC PROFESIONAL. 1.200.000,00 EUROS
- ANEXO 2
DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONTINUIDAD DEL SEGURO DE
RESPONSABILIDAD CIVIL PROFESIONAL
- ANEXO 3
DECLARACIÓN RESPONSABLE EQUIPO TÉCNICO Y MEDIOS MATERIALES
- ANEXO 4
DECLARACIÓN RESPONSABLE DE DISPOSICIÓN DE
OFICINA FÍSICA SEDE CENTRAL HXR ARQUITECTOS EN MADRID
- ANEXO 5
REPORTAJE FOTOGRÁFICO SEDE CENTRAL HXR ARQUITECTOS EN MADRID
- ANEXO 6
CONTRATO ARRENDAMIENTO OFICINAS CENTRALES HXR ARQUITECTOS
- ANEXO 7
DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRINCIPALES SERVICIOS O TRABAJOS SIMILARES
REALIZADOS. CERTIFICADOS DE BUENA EJECUCIÓN.
- ANEXO 8
ACREDITACIÓN DE PROYECTOS SIMILARES Y BAJAS ECONÓMICAS EN RELACIÓN CON
LOS METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS Y PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN
MATERIAL.
- ANEXO 9
ESCRITURAS HXR ARQUITECTOS (HIJONA RAVSKI, S.L.P.)
- ANEXO 10
CIFRA ANUAL DE NEGOCIO
- ANEXO 11
CÓDIGO ÉTICO HXR ARQUITECTOS
- ANEXO 12
XX CONVENIO COLECTIVO NACIONAL DE EMPRESAS DE INGENIERÍA; OFICINAS DE
ESTUDIOS TÉCNICOS; INSPECCIÓN, SUPERVISIÓN Y CONTROL TÉCNICO Y DE
CALIDAD (CÓDIGO DE CONVENIO Nº 99002755011981). BOE-59-2023-36003
- ANEXO 13
DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO VULNERACIÓN DE NORMATIVA

En términos generales, para ajustar los precios de la licitación han considerado lo siguiente:

- 1- **Motivación General de la oferta.** El licitador explica que tiene una estructura de empresa optimizada y especializada en el tipo de servicios ofertados en esta licitación, lo cual les permite reducir los gastos de producción. Cuenta que, en la actualidad, posee todos los medios técnicos necesarios para este servicio y el uso de tecnología BIM.
- 2- **Experiencia en trabajos similares.** El licitador cuenta con un equipo de gran experiencia para el desarrollo de estructuras e instalaciones con total disponibilidad. Los técnicos del equipo son miembros actuales de la plantilla y los colaboradores son asiduos por lo que su funcionamiento conjunto ya probado y experimentado supone una reducción de costes. Explica que dicha experiencia *“se encuentra avalada por certificados de buena ejecución en la redacción de proyectos, direcciones facultativas y coordinaciones de seguridad y salud; estos certificados indican el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras”*.
- 3- **Condiciones favorables que dispone.** Equipo propio y protocolo de actuación de diseño y control de obra muy medido. Ha solicitado ayudas al estado sin que, por el momento, hayan sido concedidas.
- 4- **Estudio de los costes desglosado.** El licitador presenta un estudio de los costes internos. Adjunta una “plantilla” de los costes desglosados.

La **justificación a la propuesta económica presentada** (68.000,00 €, sin IVA) se estructura en 4 partes: “Honorarios técnicos”, “Gastos por dietas y desplazamientos”, “Trabajos complementarios”, “Otros gastos” y “Beneficio industrial”.

- a) Honorarios Técnicos: Se ha considerado un importe total de **20,43 €/h**, considerando las tablas salariales del año 2022, incluido el importe de plus, gastos laborales y seguros sociales. Se incrementan en un **10% en previsión de gastos generales**.

Las horas de trabajo previstas para la redacción de proyecto y una duración de **4 meses** de 1 arquitecto superior, 1 ingeniero superior y 2 arquitectos superiores adicionales, son de **1.356 h**. Las horas de trabajo previstas para la dirección facultativa y una duración prevista de **10 meses** de 2 arquitectos superiores y 2 arquitectos técnicos son de **972,20 h**.

Resultando un total de los honorarios técnicos de redacción de proyecto de **30.473,40 €** y de dirección facultativa de **19.600,13 €**.

- b) Gastos por dietas y desplazamientos: Se incluyen:

- Durante la redacción de proyecto: **8 visitas y un total de 123,68 €.**
- Durante la dirección facultativa: **60 visitas y un total de 927,60 €.**

Resultando el Total de **1.051,28 €**

- c) Trabajos complementarios: Se incluyen:

- Publicidad: **3.000 €.** (de conformidad al apartado 27 de la cláusula 1 del PCAP)
- Proyectos específicos de instalaciones y autorizaciones: **sin importe desglosado.**
- Certificado de Eficiencia energética de proyecto y de edificio terminado: **40 h.** y un total de **980,64 €.**
- Elaboración del Libro del Edificio: **40 h.** y un total de **898,92€.**

Resultando un total de **4.879,56 €.**

d) Otros gastos. Se incluyen:

- Visados:	1.842,73 €.
- Copias:	471,00 €.
- Gastos directos e indirectos:	2.916,43 €.
- Imprevistos:	2.916,43 €

Resultando un total de **8.146,59 €.**

e) Beneficio industrial por **3.849,06 €.** (6% de la totalidad de los costes anteriores).

Analizada la documentación presentada por el licitador, se observa que desarrolla de forma desglosada los costes previstos respecto a las obligaciones que recoge el PPT y la oferta técnica presentada por el licitador, tal y como se expone anteriormente. Sin embargo, se considera que no es lo suficientemente completo, porque no se desglosa el coste de asistencias a las que el licitador tendrá que recurrir en los trabajos previos, tales como caracterización arquitectónica y de la estructura (incluyendo pruebas y calicatas necesarias), análisis del estado de las instalaciones existentes, así como valoración y análisis de la existencia de materiales peligrosos, entre otros, los cuales son imprescindibles para el correcto desarrollo de los trabajos, debido a que un conocimiento exhaustivo del comportamiento del edificio permitirá abordar las decisiones de proyecto.

Esto es, se observa que contempla trabajos de estudios de soleamiento, análisis medioambiental, posibilidad de implantación de sistema de monitorización, estudio del ciclo de coste de vida, etc. Sin embargo, no se cuantifica su impacto económico en el estudio de costes.

No se justifica más allá de hipótesis o afirmaciones de otros costes que se han de prolongar en el tiempo una vez finalizada la ejecución por motivos de responsabilidad de la obra y funciones de la dirección facultativa hasta su recepción y entrega y durante el periodo de garantía. No se cuantifican los costes relativos a las legalizaciones de las instalaciones, proyectos, visitas y autorizaciones pertinentes, considerando además la previsión de las adaptaciones de las instalaciones existentes. No se han considerado los proyectos previos de previsión de suministros y consultas a las compañías suministradoras por el aumento de las demandas derivadas de las soluciones propuestas en la Memoria Técnica.

Los plazos considerados en la ejecución no están justificados en relación a las soluciones técnicas ofertadas, ni han considerado las necesidades de control en la obra motivadas por su realización durante el funcionamiento del centro, requiriendo una vigilancia adicional más allá de la ejecución de la obra. Las visitas planteadas de dirección facultativa no justifican la asistencia durante esta fase en la DGIISS.

No quedan justificados los trabajos que supone el control de los residuos en obra y cuyo requisito de cumplimiento está establecido en el PPT. Ello supone la obligatoriedad de reutilizar el 70% de los residuos en obra, lo cual requiere un mayor control que se debe cuantificar.

En relación a la certificación energética, no se han justificado los gastos asociados de registro ante los organismos oficiales competentes, lo que conlleva determinados trabajos adicionales que se deben cuantificar. No se han considerado los costes correspondientes a las pruebas y verificaciones de las prestaciones finales de la totalidad de los edificios.

No queda debidamente razonado el coste de los seguros de responsabilidad civil de los técnicos adscritos al contrato, considerando que algunos son externos a la plantilla de la empresa (No se justifica la pertenencia de la totalidad de todos ellos a la empresa ni la documentación relativa al personal mínimo adscrito al contrato). No se entrega documentación relativa a los costes del personal no perteneciente a la empresa. Se indica que los gastos financieros del depósito de aval de la garantía del contrato están incluidos sin justificar en la relación de costes.

No se justifica la actualización con el IPC del año en curso de las tablas del *Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos*. El incremento del 10% adicional ofertado en los costes no se han considerado en todas las partidas de honorarios de técnicos.

Se presenta relación de obras correspondientes a los años 2019, 2020, 2021 y 2023. De esta relación de 31 actuaciones, no se justifica que el alcance de las mismas sea similar al objeto de la presente licitación. Los certificados presentados de algunas de ellas, referentes a la ejecución y presentación de proyectos, no acreditan la ejecución de los trabajos de dirección facultativa y buena ejecución de las obras, por lo que no pueden entenderse como justificados.

Por lo tanto, a la vista de la información y documentación aportada por el licitador, en lo que se refiere a los valores señalados en el punto 4a y 4b del art. 149 de la Ley de Contratos del Sector Público, y sobre la base de lo expuesto en el presente informe, **se considera que el estudio de costes aportado no es lo suficientemente completo para justificar el ahorro en la prestación del servicio y, por tanto, que la información aportada no explica satisfactoriamente la viabilidad de la oferta presentada, por lo que se propone su exclusión.**

Madrid, a día de la firma

LA ARQUITECTA

MARIA DEL
CARMEN ARIAS
ROMERO -
[Redacted]
Firmado digitalmente por MARIA DEL CARMEN ARIAS ROMERO
Fecha: 2024.09. 03:39:2 02'00'

Fdo.: Carmen Arias Romero

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

CONCEPCIÓN
PRIETO SOTOS PRIETO SOTOS
[Redacted] [Redacted]

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ÁREA DE CONTRATACIÓN