

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 4: REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE REHABILITACIÓN PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL IES MARIANO JOSÉ DE LARRA DE MADRID.

EXPEDIENTE N°: A/SER-017459/2024

Con fecha 22 de agosto de 2024 se notifica a la empresa **STUDIOMAS CONCEPT, S.L.** 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 **STUDIOMAS CONCEPT, S.L.** ha presentado una oferta incursa en presunción de anormalidad para el L4 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 **73.300,00 €, IVA no incluido**, lo que supone un **38,62%** de baja sobre el PBL.

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 de dirección facultativa de las obras, basándose en la experiencia en trabajos de similares características. La documentación presentada es la siguiente:

- INTRODUCCIÓN

- JUSTIFICACIÓN OFERTA SEGÚN ARTÍCULO 149 DE LA LCSP.

- ANÁLISIS DE COSTES

- MEDIOS TÉCNICOS DISPONIBLES

- MEDIOS HUMANOS

- CONCLUSIONES

- ANEXOS:

- * CUADRO JUSTIFICACIÓN DE LOS SALARIOS CONTEMPLADOS PARA OBTENCIÓN DE COSTES DE REDACCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA
- * CUADRO DESGLOSE DE COSTES FASE DE REDACCIÓN
- * CUADRO DESGLOSE DE COSTES FASE DE DIRECCIÓN
- * CUADRO DE CONCLUSIONES PARA DETERMINAR OFERTA
- * CERTIFICADOS DE CALIDAD

La justificación del art. 149 se basa, de forma general, en una experiencia en redacción de proyectos y direcciones de obra en centros educativos de técnicos pertenecientes a la empresa, la disponibilidad de Certificación ISO 9001 Sistema de Gestión de Calidad para diseño de proyectos de arquitectura e ingeniería y seguimiento técnico de obras, el uso de tecnología BIM para el trabajo colaborativo. Cuentan con Certificado ISO 14001 de gestión ambiental, Certificado ISO 45001 de seguridad y salud en el trabajo y Certificado ISO 50001 de sistema de gestión energética. En la actualidad, no dispone de ayudas o subvenciones al empleo.

En términos generales, para ajustar los precios de la redacción del proyecto han considerado lo siguiente:

1. **Estudio de los costes desglosado y detallado.** El licitador presenta un estudio de los costes internos, adjunta una “plantilla” de los costes detallados.
2. **Capacidad, solvencia y experiencia técnica del equipo.**
3. **Medios técnicos disponibles.**
4. **Medios humanos.**

El licitador aporta la *justificación a la propuesta económica presentada* (73.300,00 € sin IVA). Se realiza en 2 partes, correspondientes a la Fase de redacción de proyecto y fase de dirección facultativa de las obras:

- Fase Redacción de Proyecto: con un importe total de **32.322,98 €**.
- 1. Honorarios Técnicos: Se ha considerado **23,26 €/h** para Arquitecto/Ingeniero superior senior y **20,46 €** para Arquitecto/Ingeniero superior, según las tablas salariales del “Convenio colectivo de sector de Oficinas de Estudios Técnicos”.

Las horas de trabajo previstas para la redacción de proyecto y una duración de **4 meses** de 2 arquitectos superiores, 2 ingenieros superiores, 1 delineante, son de **1.226,40 h.**, con un importe de **25.041,30 €**.

2. Gastos de desplazamientos: 1 visita desde Elche y 4 visitas desde Madrid, con un total de **281,68 €**.
3. Otros gastos:
 - Previsión de visados, tasas y otros: 2.000 €.
 - Varios: 2.000 €.
 - Gastos oficina: 1.000 €.
 - Imprevistos: 2.000 €.

Resultando el Total de **7.000 €**

- Fase Redacción de Dirección Facultativa: con un importe total de **34.566,89 €**.
 - 1. Honorarios Técnicos: Se ha considerado **23,26 €/h** para Arquitecto superior senior, **18,16 €** para Arquitecto técnico senior, **16,02 €** para arquitecto técnico y **16,26 €** para delineante, según las tablas salariales del “Convenio colectivo de sector de Oficinas de Estudios Técnicos”.
- Las horas de trabajo previstas para la dirección facultativa y una duración de **12 meses** de 2 arquitectos superiores, 2 arquitectos técnicos y 1 delineante, son de **1.553,60 h.**, con un importe de **29.489,61 €**.
- 2. Gastos de desplazamientos: 12 visitas desde Elche y 64 visitas desde Madrid, con un total de **3.577,28 €**.
 - 3. Otros gastos:
 - Previsión de visados, tasas, papelería y varios: **1.500 €**.

Resultando el Total de **1.500 €**

El resumen de costes es el siguiente, con un beneficio de **546,13 €** (0,75% sobre la totalidad de los costes).

CONCLUSIONES	IVA no incluido	
PRESUPUESTO LICITACIÓN		119.414,82 €
BAJA PROPUESTA	38,62%	
OFERTA A REALIZAR		73.300,00 €
COSTE PREVISTO		66.889,87 €
MARGEN	6.410,13 €	PORCENTAJE: 8,75%

ESTIMACIÓN DE CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS S/ OFERTA	8,00%	5.864,00 €
ESTIMACIÓN BENEFICIO S/OFFERTA	0,75%	546,13 €

Analizada la documentación presentada por el licitador, se desarrollan 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.

En la documentación, no se han justificado 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. No se incluyen los costes asociados a la implantación de las medidas energéticas y el estudio de su funcionamiento.

No se justifican los costes que se han de prolongar en el tiempo una vez finalizada la ejecución de la obra por motivos de responsabilidad de la misma hasta su recepción y entrega.

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 los costes asociados a las visitas durante la ejecución de la obra, no se han considerado los gastos de dietas por desplazamientos del personal no perteneciente a la sede de Madrid.

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, pertenecientes o no a la empresa. En la documentación aportada, no se incluye la acreditación de los técnicos que pertenecen a la plantilla de la empresa a efectos de justificar su dedicación y costes asociados.

No se han considerado los gastos financieros derivados de la prestación de garantías establecidas en el PCAP.

En referencia a documentación relativa a la experiencia en trabajos similares para la Administración mencionados, no se aporta listado ni certificados de buena ejecución que lo avale.

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

MAR A DEL
CARMEN AR AS
ROMERO -
Firmado digitalmente
por MARIA DEL CARMEN
ARIAS ROMERO -
09.10
13:40:39 +02'00'

Fdo.: Carmen Arias Romero

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

CONCEPCIÓN CONCEPCIÓN
PRIETO SOTOS PRIETO SOTOS

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ÁREA DE CONTRATACIÓN