

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 **SAN JUAN ARQUITECTURA SL.** 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 **SAN JUAN ARQUITECTURA SL.** ha presentado una oferta incurso 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 **68.066,00 €**, IVA no incluido, lo que supone un **43,00%** 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.

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

- 1- **Condiciones de ejecución de los trabajos y Soluciones Técnicas.** El licitador afirma que cuenta con un equipo de gran experiencia 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.
- 2- **Prestaciones propuestas.** Experiencia en trabajos anteriores similares al objeto de licitación.
- 3- **Protección del empleo y condiciones de trabajo.** Mantenimiento de plantilla actual.
- 4- **Obtención de ayudas del Estado.** No posee.

La documentación justificativa de la ratificación de la oferta es la 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- **Experiencia en trabajos similares.** El licitador afirma que cuenta con un equipo de gran experiencia, y, tienen 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.
- 3- **Planificación de actividades.** El licitador presenta como Anejo la planificación de actividades con el régimen de visitas y gestiones propuesto para los trabajos de la licitación.

El licitador aporta la *justificación a la propuesta económica presentada* (68.066,00 € sin IVA). Se realiza en 4 partes: “Honorarios técnicos”, “Gastos derivados de la ejecución de los trabajos”, “Trabajos complementarios”, “Otros gastos” y “Beneficio industrial”.

- a) Honorarios Técnicos: Se ha considerado 14 €/h, conforme al “Convenio colectivo de sector de Oficinas y Despachos para la provincia de Valencia”. Se aplica un descuento del 25% en los honorarios de los técnicos socios de la empresa.

Las horas de trabajo previstas para la redacción de proyecto y una duración de **4 meses** de 3 arquitectos superiores, 1 ingeniero superior, 1 arquitecto técnico y un ingeniero técnico, son de **1.272 h**. Las horas de trabajo previstas para la dirección facultativa y una duración de **19 meses** de 1 arquitecto superior y 1 arquitecto técnico son de **720 h**.

Los honorarios técnicos de redacción de proyecto son de **15.484,00 €** y de dirección facultativa de **10.080,00 €**, resultando un total de **25.564,00 €**.

- b) Gastos derivados de la ejecución de los trabajos: Se incluyen:

- Las cuotas de aportación a la Seguridad social son: **8.691,76 €**
- Seguros de Responsabilidad civil con un coste de **2.000 €** para el proyecto objeto del contrato.
- Importes de gastos de visado. Colegiación, anuncio del concurso y otras tasas (Imprevistos) se considera un importe estimado de **1.000 €**
- Importe de desplazamiento. 80 visitas de Valencia a Madrid (370 km) con un coste de 0,3 €/km promedio de resultando: **17.877,70 €**

Resultando el Total de gastos derivados de la ejecución de los trabajos en 55.133,46 €

- 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 por un total de **8.848,58 €**. (16,05% sobre PEM ofertado).

GASTOS GENERALES		
Amortización de oficina.		0,00 €
Costes de medios materiales.		840,00 €
Mantenimiento de equipos técnicos, informáticos		260,00 €
Telefonía		1.200,00 €
Dietas		0,00 €
Limpieza		960,00 €
Luz y Agua		1.100,00 €
Gastos Comunidad + IBI		280,00 €
Gastos de prevención y laboral		3.633,54 €
Costes homologación ambiental		245,04 €
Costes financieros		330,00 €
TOTAL GASTOS GENERALES		8.848,58 €

e) Beneficio industrial por **4.083,96 €**. (7,41% sobre PEM ofertado)

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 completa, porque no se considera 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 oferta técnica se excluye de la actuación el gimnasio, por lo que no cumple con el alcance establecido en el PPT y, consecuentemente, no se ha valorado en la relación de costes.

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. Se han considerado 4 visitas en la totalidad de la duración de la fase de redacción de proyecto, no siendo suficientes para el alcance de los trabajos.

Se han considerado un total de **512 horas** de dirección facultativa para un total de **76 visitas** desde Valencia, resultando 6,7 h. por visita, lo que no hace viable la previsión económica.

En la totalidad del desglose de costes del licitador, el importe de “Gastos de desplazamientos” supone un 69,93 % de gastos en fase de redacción de proyecto. La no previsión de las visitas necesarias para la realización de los trabajos influye decisivamente en la viabilidad de la oferta. No se han considerado los gastos de dietas establecidos en convenio por desplazamientos fuera de la localidad.

No se justifican 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 estudia la viabilidad de puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones de climatización de forma independiente y las repercusiones que implica en los costes previstos. No se incluyen los costes asociados a la implantación de las medidas energéticas y el estudio de su funcionamiento, así como la valoración de la implantación del Sistema de Gestión Energética (SGT) indicado en la Memoria Técnica.

El plazo considerado en la ejecución de la obra (**19 meses**) no se ajusta a la relación de trabajos indicados en el cronograma previsto y los requisitos de plazos máximos establecidos en el PPT hasta su 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 y ofertado en la propuesta del licitador. 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, pertenecientes o no a la empresa.

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, se presenta listado de anteproyectos, concursos, proyectos de ejecución y terminación de obras. Sin embargo, no se presenta certificados de buena ejecución que lo avale.

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*. 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.

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 -
Fecha: 2024.09.10
13:39:54 +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