

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE REFUERZO DE LA RED EDUCATIVA: "CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CP DE EDUCACIÓN ESPECIAL EN VILLAVERDE (MADRID)", "CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CP DE EDUCACIÓN DE EDUCACIÓN ESPECIAL EN EL ESCORIAL" Y "CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CP DE EDUCACIÓN ESPECIAL EN MÓSTOLES".

Lote 3: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CP DE EDUCACIÓN ESPECIAL EN MÓSTOLES.

EXPEDIENTE N°: A/SER-021243/2024

El licitador SAN JUAN ARQUITECTURA SL. ha presentado una oferta incurso en presunción de anormalidad para el L3, respecto a la que aporta un escrito por el que ratifica su oferta económica y la viabilidad de la realización de los trabajos, el cual es objeto del presente informe.

La oferta presentada tiene un valor de **38.814,91 €**, IVA no incluido, lo que supone un **43%** de baja sobre el PBL.

La documentación presentada responde al siguiente índice:

1. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA
2. CUADRO DE COSTES
3. CALENDARIO DE LOS TRABAJOS

ANEXO. EXPERIENCIA EN TRABAJOS SIMILARES

- El apartado 1, denominado "**JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OFERTA PRESENTADA**", se fundamenta en las siguientes manifestaciones:
 - El conocimiento y estudio de los costes internos del estudio para hacer frente a todas las actividades que requiere el contrato.
 - La explicación de la obtención de costes, cuyos datos se reflejan en la tabla del apartado 2 denominada "**ESTUDIO PREVIO PARA OFERTA ECONÓMICA**", estructurada en cuatro partes, de la siguiente forma:
 - a) Honorarios técnicos: Ha considerado 15 €/h. La retribución media según las tablas salariales del "*Convenio colectivo de sector de Oficinas y Despachos para la provincia de Valencia*" es de 13,53 €/h.

Las horas de trabajo previstas de 1 arquitecto superior, 2 arquitectos superiores adicionales, 1 arquitecto técnico adicional y un ingeniero técnico industrial adicional, son de 1.274 h. Resultando el Total de gastos de los honorarios técnicos: 1.274 h x 15 €/h= 19.110 €.

Se aporta un cuadro de planificación de los trabajos en el que se considera una duración total de 90 días, como estima el PCAP.
 - b) Gastos derivados de la ejecución de los trabajos, en el que se incluyen:
 - Las cuotas de aportación a la Seguridad social: 6.497,40 €.
 - Seguros de Responsabilidad civil con un coste de 3.000,00 € 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 1.500 €.
- Importe de desplazamiento. 6 visitas de Valencia a Madrid (360 km) con un coste de 0,3 €/km promedio de resultando: 1.332,68 €.

Resultando el total de gastos derivados de la ejecución de los trabajos en **12.330,08 €**.

La suma de los gastos de los capítulos “Honorarios técnicos” y “Gastos derivados de la ejecución de los trabajos” es de **31.440,08 €**.

- c) Gastos generales, por importe de 5.045,94 €, lo que supone un 16,05% respecto a los honorarios y los gastos de ejecución.

Correspondientes al siguiente desglose:

GASTOS GENERALES	
Amortización de oficina.	0,00 €
Costes de medios materiales.	630,00 €
Mantenimiento de equipos técnicos, informáticos.	195,00 €
Telefonía	900,00 €
Dietas	360,00 €
Limpieza	720,00 €
Luz y Agua	825,00 €
Gastos Comunidad + IBI	210,00 €
Gastos de prevención y laboral	901,20 €
Costes homologación ambiental	139,73 €
Costes financieros	165,00 €
TOTAL GASTOS GENERALES	5.045,94 €

- d) Beneficio industrial, por importe de 2.328,89 €, lo que supone un 7,41 % respecto a los honorarios y los gastos de ejecución.
- e) Anexo de Experiencia de trabajos similares.
Se aportada relación de trabajos relacionados con edificaciones de uso docente realizados por San Juan Arquitectura S.L.

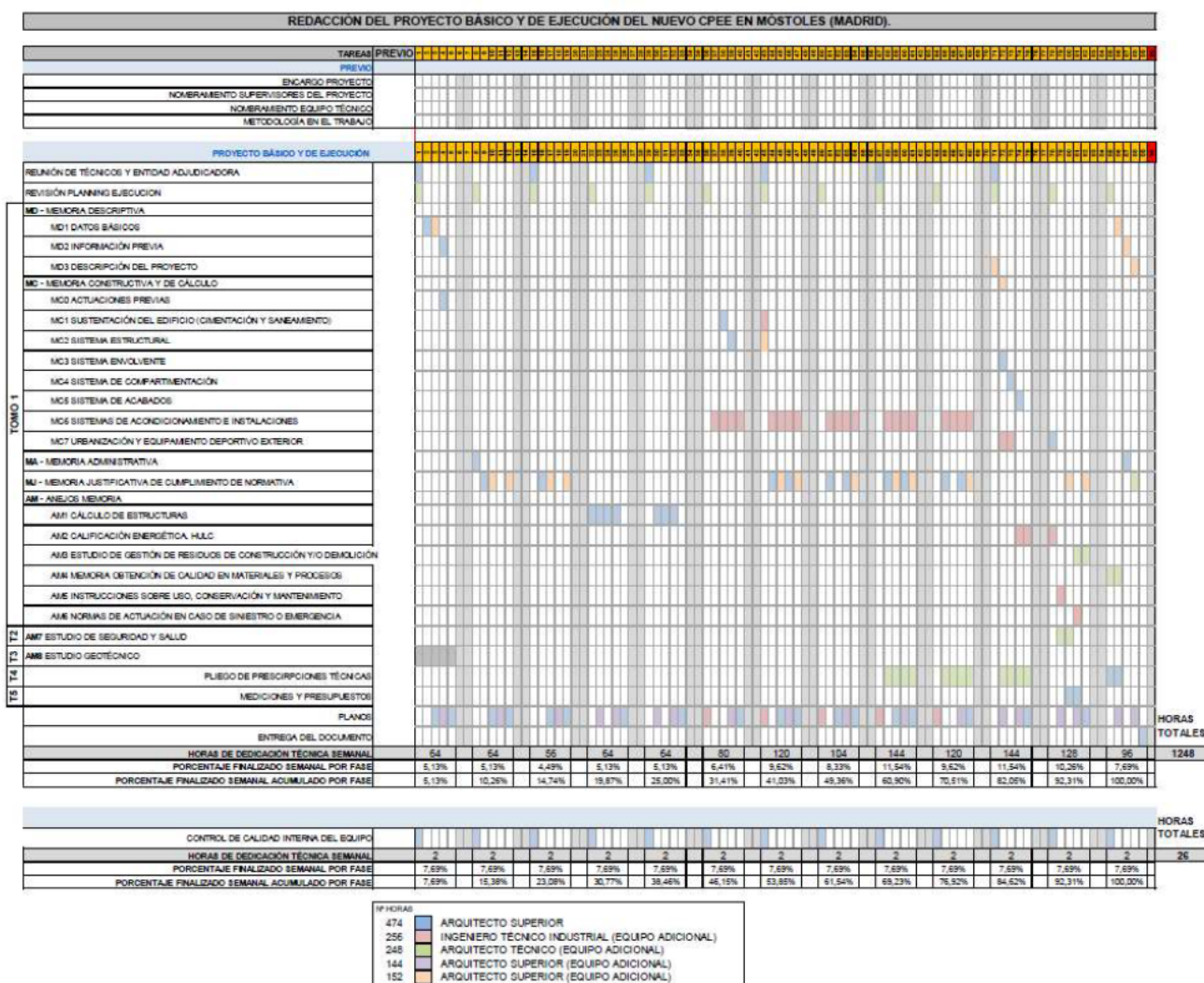
Para ratificar los argumentos anteriores, añade en su exposición que se basa en los siguientes aspectos:

- 1- **Condiciones de ejecución de los trabajos y Soluciones Técnicas.** 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.
- 3- **Protección del empleo y condiciones de trabajo.** Mantenimiento de plantilla actual.
- 4- **Obtención de ayudas del Estado.** No posee.

- En el apartado 2, incluye el siguiente “**CUADRO DE COSTES**”, que denomina **ESTUDIO PREVIO PARA OFERTA ECONÓMICA**”:

ESTUDIO PREVIO PARA OFERTA ECONOMICA						
REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL NUEVO CPEE EN MÓSTOLES (MADRID)						
HONORARIOS TÉCNICOS						
PROYECTO DE EJECUCIÓN						
	EQUIPO MINIMO	TÉCNICO ADICIONAL	TÉCNICO ADICIONAL	TÉCNICO ADICIONAL	TÉCNICO ADICIONAL	
Titulaciones	Arquitecto Superior*	Ingeniero Técnico Industrial	Arquitecto técnico*	Arquitecto Superior*	Arquitecto Superior	
Horas estimadas previstas	474,00 HORAS	256,00 HORAS	248,00 HORAS	144,00 HORAS	152,00 HORAS	
Horas contemplables como honorarios de redacción*	474,00 HORAS	256,00 HORAS	248,00 HORAS	144,00 HORAS	152,00 HORAS	HONORARIOS: 19.110,00 €
Total % fase sobre el total de los trabajos						100,00%
* NOTA : LOS TÉCNICOS INDICADOS CON UN ASTERISCO (*) COMPUTARÍAN PARCIALMENTE EN LOS GASTOS DERIVADOS DE SU TRABAJO YA QUE AL SER SOCIOS DE LA EMPRESA, SU RETRIBUCIÓN FORMA PARTE DEL BENEFICIO INDUSTRIAL DE LA SOCIEDAD. A EFECTOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD, SE HA COMPUTADO EL 100% COMO HONORARIOS DERIVADOS DE SU TRABAJO						
Honorarios. Coste promedio de los técnicos propuestos =15 €/ hora / técnico. Según el Convenio colectivo de sector de Oficinas y Despachos para la provincia de Valencia, para un titulado superior (Grupo I- Nivel I) el salario es de 1.678,82 € mensuales x 14 mensualidades resultan: 23.503,53 € (24.353,41€ SBA+ PC). Con una jornada máxima de 1.800 horas anuales, los honorarios de los técnicos corresponden a 13,53 € / hora / técnico.						
TOTAL HONORARIOS						19.110,00 €
GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS						
Quotas aportación a la S.S.						6.497,40 €
Seguros RC técnicos						3.000,00 €
Importe Gastos de visado, Colegiación, Anuncio del Concurso y otras tasas						1.500,00 €
Importe Desplazamientos, desde Of. en Valencia (Gran vía Ramón y Cajal, 53). Coste promedio 0,3 €/km	DISTANCIA VALENCIA - MADRID- 360 km		8 VISITAS			1.332,88 €
TOTAL HONORARIOS + GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCION DE LOS TRABAJOS						31.440,08 €
GASTOS GENERALES						
Amortización de oficina.						0,00 €
Costes de medios materiales.						630,00 €
Mantenimiento de equipos técnicos, informáticos.						195,00 €
Telefonía						900,00 €
Dietas						380,00 €
Limpieza						720,00 €
Luz y Agua						825,00 €
Gastos Comunidad + IBI						210,00 €
Gastos de prevención y laboral						901,20 €
Costes homologación ambiental						139,73 €
Costes financieros						185,00 €
TOTAL GASTOS GENERALES						5.045,94 €
BENEFICIO INDUSTRIAL						
TOTAL BENEFICIO INDUSTRIAL						2.328,89 €
TOTAL Contrato						38.814,91 €
PRESUPUESTO TOTAL						
PRESUPUESTO TOTAL						38.814,91 €
IVA 21%						8.151,13 €
REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL NUEVO CPEE EN MÓSTOLES (MADRID)						46.966,04 €

- Y en el apartado 3, incluye un “CALENDARIO DE LOS TRABAJOS”:



Analizada la documentación anterior, se observa:

Respecto a los costes:

- Los honorarios de personal son conformes a los niveles salariales recogidos en “Convenio colectivo de sector de Oficinas y Despachos para la provincia de Valencia” BOPV nº 95, 19-V-2022”, para el año 2023, pero no contempla la actualización para el año 2024 ni posibles incrementos por antigüedad del personal. Además, se observa que son inferiores a los niveles salariales recogidos en el XX Convenio Colectivo nacional de empresas de Ingeniería, oficinas de estudios técnicos, inspección, supervisión y control técnico y de calidad, publicado en el BOE nº 59, de 10 de marzo de 2023 (Anexo II “Tablas salariales y plus convenio para los años 2021 y 2022”)

TABLAS SALARIALES DEFINITIVAS CONVENIO OFICINAS Y DESPACHOS PROVINCIA VALENCIA 2021-2023													
		2021 / mes		DIF.	2022 / mes		2022 / año		2023 / mes		2023 / año		
GRUPO	2019	INC.	Salario		INC.	Salario	SBA	SBA+PC	INC.	Salario	SBA	SBA+PC	
I	Titulado Superior y Director	1.605,49	1,30%	1.626,35	20,87	1,50%	1.650,76	23.110,65	23.946,32	1,70%	1.678,82	23.503,53	24.353,41
II	Titulado Medio o Diplomado	1.427,13	1,30%	1.445,69	18,55	1,50%	1.467,37	20.543,22	21.378,89	1,70%	1.492,32	20.892,45	21.742,34
III	Traductor IL e intérprete jurado	1.427,13	1,30%	1.445,69	18,55	1,50%	1.467,37	20.543,22	21.378,89	1,70%	1.492,32	20.892,45	21.742,34
III	Jefe Superior	1.339,68	1,50%	1.359,78	20,10	1,60%	1.381,53	19.341,48	20.177,15	1,70%	1.405,02	19.670,28	20.520,16
III	Jefe delinante	1.339,68	1,50%	1.359,78	20,10	1,60%	1.381,53	19.341,48	20.177,15	1,70%	1.405,02	19.670,28	20.520,16
III	Jefe de Proyecto	1.339,68	1,50%	1.359,78	20,10	1,60%	1.381,53	19.341,48	20.177,15	1,70%	1.405,02	19.670,28	20.520,16
III	Aspirante	1.339,68	1,50%	1.359,78	20,10	1,60%	1.381,53	19.341,48	20.177,15	1,70%	1.405,02	19.670,28	20.520,16
IV	Jefe de Oficina	1.246,79	1,20%	1.267,99	21,20	1,80%	1.290,81	18.071,33	18.907,01	1,90%	1.315,33	18.414,69	19.264,57
IV	Delineante proyectista	1.246,79	1,20%	1.267,99	21,20	1,80%	1.290,81	18.071,33	18.907,01	1,90%	1.315,33	18.414,69	19.264,57
IV	Contable	1.246,79	1,20%	1.267,99	21,20	1,80%	1.290,81	18.071,33	18.907,01	1,90%	1.315,33	18.414,69	19.264,57
IV	Programador ordenador	1.246,79	1,20%	1.267,99	21,20	1,80%	1.290,81	18.071,33	18.907,01	1,90%	1.315,33	18.414,69	19.264,57
IV	Traductor no titulado	1.246,79	1,20%	1.267,99	21,20	1,80%	1.290,81	18.071,33	18.907,01	1,90%	1.315,33	18.414,69	19.264,57

- Los **gastos derivados de la ejecución de los trabajos** se fundamentan en manifestaciones genéricas, sin acompañar ningún tipo de estudio o certificado que los avale. Esto es:
 - No se aportan certificados de las cuotas de seguridad social.
 - El coste del seguro de responsabilidad civil del/los técnicos adscritos al contrato tampoco se acredita, no se indica quienes forman parte de la plantilla de la empresa, ni a quién cubre el seguro.
 - Los costes de desplazamiento cuantifican los km de Valencia a Madrid para las reuniones con la administración previstas en el Pliego, pero no los km para llegar a la parcela objeto del proyecto, situada en Móstoles, a 30 km de Madrid, cuyas visitas no se han incluido en la planificación de los trabajos.
 - No se han considerado los gastos financieros derivados de la prestación de garantía definitiva (5% sobre precio de contrato) establecidos en el PCAP.
 - Los gastos generales tampoco están acreditados sobre un balance de cuentas de su oficina, si bien se encuentran dentro de los márgenes habituales (16,05%)
 - En relación a la certificación energética, no se han justificado los gastos asociados de registro ante los organismos oficiales competentes, lo que conlleva determinados costes adicionales.
 - El beneficio industrial es de 2.328,89 €, lo que supone un 7,41 % respecto a los honorarios y los gastos de ejecución. No obstante, en la medida que no se consideran acreditados ni completos los costes, este beneficio es teórico.

Respecto a la planificación de los trabajos:

- En la tabla incluida en el apartado 3 de “**CALENDARIO DE LOS TRABAJOS**”, a efectos de justificar la dedicación del equipo en horas, incluye un desglose por relación a la enumeración de los documentos del trabajo a entregar especificados en los puntos 7 y 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas, pero no de las tareas que para ello es necesario llevar a cabo para tal fin. Esto es, el Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, los cuales, atendiendo a lo establecido en la cláusula 6 del PPT, se entregan a la administración en diferentes momentos, de acuerdo con los hitos de lanzamiento, seguimiento y coordinación, con el objeto de poder verificar su validez por fases y posibilitar un avance satisfactorio de los trabajos. Por tanto, **carece de un desglose razonado y detallado del**

desarrollo técnico de los distintos trabajos que comprende la redacción de un proyecto, cuya documentación y contenido, para cada fase, es de gran amplitud y complejidad (tanto en la parte de arquitectura, como en la de propuesta, diseño y cálculo de estructuras e instalaciones, que generalmente es realizado por personal especializado). Por ello, el **calendario de trabajos presentado se considera parcial, escaso e insuficiente para justificar la viabilidad de su oferta.**

- En relación con lo anterior, se observa indican un máximo de 6 reuniones con la entidad adjudicadora, coincidentes en número con las establecidas como mínimas en la cláusula 6 del PPT (la primera, al comienzo de los trabajos; y la última, 3 semanas antes de terminar el plazo). En cambio, **no se contemplan visitas a la parcela** para toma de datos, conocimiento de sus características y condiciones de entorno, las cuales son imprescindibles para un correcto desarrollo técnico del proyecto. Dado que es obligado realizar estas visitas, los costes de desplazamiento y dedicación del personal contemplados por el licitador en su oferta, en realidad, se verían incrementados, teniendo en cuenta que, al tiempo y kilómetros de Valencia a las oficinas de esta administración para las reuniones, habría que sumar los derivados de las tomas de datos en Móstoles.
- Analizada en su conjunto, **la planificación de los trabajos y asignación de jornadas no sigue una secuencia lógica para el desarrollo coherente de los trabajos** y, en algunos aspectos, parece aleatoria. Por ejemplo:
 - Se detectan determinadas partes importantes del proyecto, como son las actuaciones previas, toma de datos, definición primera del edificio y urbanización, así como elaboración de mediciones y presupuesto con una dedicación muy escasa para su correcta ejecución.
 - Las jornadas dedicadas a la elaboración del “*estudio de gestión de residuos*” se contemplan con posterioridad a la elaboración del *presupuesto y mediciones*”, lo que es imposible, pues no se puede medir lo que no está definido. Lo mismo ocurre con las jornadas dedicadas al sistema de “*sustentación del edificio*”, que las reflejan con posterioridad al “*cálculo estructural*”.
 - En mismo sentido, en la planificación reflejan que determinados documentos se elaborarán después de la última reunión (*el sistema envolvente, sistema de compartimentación, sistema de acabados, la urbanización y equipamientos deportivo exterior, el estudio de gestión de residuos, el estudio de seguridad y salud, las mediciones y presupuesto*). En la práctica, estos documentos, que son complejos y requieren de un trabajo de investigación previos para el diseño de la propuesta, deben ser elaborados, coordinados y validados previamente con la administración. En todo caso, han de estar definidos mucho antes de la última reunión para que sea viable un avance coherente de los trabajos y su finalización en plazo, debiendo incorporar con posterioridad las posibles observaciones y aclaraciones necesarias.

En resumen, **las horas de dedicación estimadas**, determinantes para la obtención de costes y para acreditar una correcta ejecución de los trabajos objeto del contrato, tanto desde una perspectiva técnica como económica, **no se consideran justificadas de forma satisfactoria pues se basan en una planificación incompleta e incoherente en aspectos esenciales.** Se trata de una mera hipótesis que avala mediante una tabla de “*CALENDARIO DE LOS TRABAJOS*”, en la que se omiten tareas determinantes para el buen desarrollo de los trabajos y atribuye un número de horas para cada documento que no refleja las distintas fases. Tampoco incluye un estudio o desglose detallado y razonado de estos trabajos.

• **Respecto a la experiencia del equipo y del responsable de proyecto**, consiste en una explicación fundamentada en **aspectos de carácter teórico, hipotético y genérico**, sobre la que se aportan

algunos certificados de ejecución de los trabajos, que se habrán de valorar dentro de los criterios cualitativos objetivos.

CONCLUSIÓN

A la vista de la información y documentación aportada por el licitador, referente los valores solicitados, especificados en el art. 149.4 de la LCSP, y sobre la base de lo expuesto en este informe, se considera:

- Una parte de su escrito se basa en **aspectos de carácter teórico y genérico**, como son las manifestaciones sobre la **experiencia**, respecto a la que aporta algunos certificados de buena ejecución.
- Los **costes salariales** (19.110 €) son **inferiores** en valor unitario (15 €/h) a los establecidos en los convenios de referencia.
- Los **costes restantes más representativos no están correctamente acreditados** y justificados en su mayor parte, y tampoco otros de menor impacto, tales como los financieros para la constitución de la garantía definitiva, los de desplazamiento y los de registro del Certificado de Eficiencia Energética.
- La **dedicación del equipo redactor**, estimada en 1.274 h horas de trabajo, se considera **no adecuada, como pone de manifiesto el análisis del fondo del programa de trabajo**.
- La **planificación de los trabajos**, imprescindible para acreditar su correcta ejecución, tanto desde una perspectiva técnica como económica, **carece de un desglose razonado y detallado; contempla un calendario de trabajos parcial, escaso e insuficiente para justificar la viabilidad de su oferta y no sigue una secuencia lógica de desarrollo, resultando incoherente**.

Por tanto, **en su conjunto, no se considera justificada de forma suficiente y satisfactoria la viabilidad de la oferta presentada, resulta incompleta, y/o incoherentes, fundamentándose en una mera hipótesis desde el punto de vista técnico y económico, siendo estos aspectos determinantes para justificar su viabilidad, por lo que se propone su exclusión.**

Madrid, a día de la firma

LA JEFA DE DIVISIÓN DE GESTIÓN
DE PROYECTOS

Fdo: Ana María Barón Calvete

ANA MARÍA BARÓN CALVETE
DIRECTORA DE PROYECTOS
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES
Fecha: 2020/07/31 13:20:44 +01'00'

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

CONCEPCIÓN PRIETO SOTOS
SUBDIRECTORA GENERAL DE EDIFICACIONES EDUCATIVAS
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES
Fecha: 2020/07/31 13:20:44 +01'00'

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ÁREA DE CONTRATACIÓN