

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original.

INFORME RELATIVO A LA JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS PRESENTADAS PARA EL LOTE 2 DEL CONTRATO DENOMINADO “ACUERDO MARCO PARA SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS, DIRECCIÓN FACULTATIVA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD Y OTROS SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN LAS ACTUACIONES DE INVERSIÓN PROMOVIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE INVERSIONES Y DESARROLLO LOCAL EN EL MARCO DE LOS PROGRAMAS DE INVERSIÓN REGIONAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 18 de septiembre de 2024 se reunió la Mesa de contratación de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local para proceder a valoración de los criterios evaluables de forma automática y de las propuestas económicas de las ofertas presentadas por las empresas interesadas en la licitación del mencionado contrato.

En relación con el criterio relacionado con los costes (criterio 1), en el lote 2, que según Anexo 1.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) tiene un presupuesto base de licitación de 5.672.518,08 €, sin IVA, y de conformidad con el artículo 149.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen a ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/24/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), la mesa determina que las ofertas que se relacionan a continuación se encuentran formuladas en términos que las hacen anormalmente bajas:

	OFERTA DEL LICITADOR (sin IVA)	% BAJA
COR ASOC, S.L.	2.600.000,00 €	54,16%
XUQUER-ARQUING,S.L.	3.233.899,61 €	42,99%
INTECSA INARSA, S.A.U.	3.336.399,24 €	41,18%

En consecuencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 149. 4 LCSP, se ha requerido a los mencionados licitadores para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente sus respectivas ofertas consideradas anormalmente bajas.

Dentro del plazo de 5 días hábiles a contar desde el siguiente al de notificación del requerimiento, se ha recibido una declaración y documentación *“En respuesta a la notificación del día 23 de septiembre de 2024, sobre REQUERIMIENTO DE QUE JUSTIFIQUE Y DESGLOSE RAZONADA Y DETALLADAMENTE LA CUANTÍA ECONÓMICA PRESENTADA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS PREVISTO EN EL PROYECTO QUE SE LICITA, en relación con el expediente A/SER-034737/2022. Lote 2”*, enviada por COR ASOC S.L.

Dentro del plazo de 5 días hábiles a contar desde el siguiente al de notificación del requerimiento, se ha recibido la *JUSTIFICACIÓN OFERTA ANORMALMENTE BAJA. N.º EXPEDIENTE: A/SER-034737/2022 – LOTE 2.*”, enviada por XUQUER-ARQING, S.L.

Dentro del plazo de 5 días hábiles a contar desde el siguiente al de notificación del requerimiento, se ha recibido la *“JUSTIFICACIÓN OFERTA INCURSA EN TEMERIDAD para Acuerdo Marco para servicios de redacción de proyectos, dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud, y otros servicios especializados en las actuaciones de inversión, promovidas por la Dirección General de Inversiones y Desarrollo Local, en el marco de los Programas de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid EXPEDIENTE: A/SER-034737/2022 ”*, enviada por INTECSA INARSA, S.A.U.

2. OBJETO

El objeto del presente informe es analizar el contenido de las mencionadas justificaciones y evaluar si se explican satisfactoriamente o no las circunstancias que permitan a los licitadores ejecutar la prestación solicitada en los pliegos que regulan el contrato, en las condiciones de precio ofertado.

En este sentido se considera necesario mencionar que el precio base de licitación se ha calculado, tal y como se expone en la cláusula 1 del PCAP:

*El método que se ha utilizado para obtener el importe del Valor Máximo Estimado del Acuerdo Marco es considerar los **importes estimados del conjunto de contratos de servicios previstos durante la vigencia del actual Programa de Inversión Regional**, así como los necesarios para liquidar las actuaciones pendientes de los anteriores Programas, todo ello IVA excluido (si bien, después se incluyen las cifras con IVA).*

Tal y como se indica en la Memoria económica, la cifra reseñada como Valor Máximo Estimado del Acuerdo Marco es meramente estimativa, a efectos de publicidad del procedimiento e información a las posibles licitadoras, sin que ello suponga en ningún momento un compromiso de gasto para la Administración de la Comunidad de Madrid ni le obligue a la contratación de un número determinado de actuaciones. En consecuencia, del presente Acuerdo Marco no se derivarán compromisos económicos o de gasto directos. Estos nacerán, exclusivamente, de la celebración de los contratos basados en aquel, por lo que la existencia de crédito adecuado y suficiente para atender las correspondientes obligaciones se consignará en dichos contratos.

Así mismo, y de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 del PPTP, el listado de obras que se indica en el Anexo 1.2 para el lote 2, *no se puede entender como una relación cerrada, ya que las actuaciones de los Programas de Inversión Regional sufren modificaciones bien por su actualización, modificación, cambio de gestión, baja, etc.* En este sentido, dicho listado de servicios del Anexo 1.2 enumera los servicios (de modificación o redacción de proyecto y/o dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud) correspondientes a 27 actuaciones, conocidas a la fecha de inicio de la tramitación del presente Acuerdo Marco de Servicios, y pendientes de ejecución en los distintos Programas de Inversión Regional que suponen 2.018.571,29€, IVA incluido (1.668.240,73€, IVA excluido) del importe estimado para el Lote 2. Es decir, **el contrato prevé además una cuantía de 4.845.175,59€, IVA incluido (4.004.277,35€,**

IVA excluido) para servicios asociados a actuaciones aún pendientes de solicitar por los ayuntamientos en ejecución de los programas de inversión en activo, tal y como se indica en la cláusula 1 del PCAP que es donde se recoge el precio de licitación de este lote 2.018.571,29€+4.845.175,59€=6.863.746,88€, IVA incluido (5.672.518,08€, IVA excluido).

Por tanto, el citado precio de licitación viene referido a la **obligación** que contraerán los adjudicatarios de este Acuerdo Marco **de realizar los servicios referidos en el Anexo 1.2 del PPTP** (tanto de redacción de proyecto como de dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud) **y también los que se deriven de las nuevas actuaciones solicitadas por los Ayuntamientos en ejecución del vigente Programa de Inversión Regional, según lo indicado en el mencionado Anexo 1.2 y en el propio PCAP.**

En cuando a la adscripción de medios personales, en el apartado 6 de la cláusula 1 del PCAP, se establecen los siguientes perfiles necesarios:

Puesto	Titulación requerida	Experiencia laboral
Redactor de Proyecto	Titulación de Arquitecto o la que normativamente le habilite para la redacción del proyecto	5 años
Director de Obra	Titulación de Arquitecto salvo en los casos que la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E., ley 38/1999, de 5 de noviembre) autorice las titulaciones de Arquitecto, Ingeniero, arquitecto técnico o ingeniero técnico.	5 años
Director de Ejecución	Titulación de Arquitecto salvo en los casos que la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E., ley 38/1999, de 5 de noviembre) autorice las titulaciones de Arquitecto, Ingeniero, arquitecto técnico o ingeniero técnico.	5 años
Coordinador de Seguridad y Salud	Titulación de Arquitecto o Arquitecto Técnico	5 años

Adicionalmente, en el apartado 4.5 del PPTP se exige una presencialidad mínima en cada contrato basado para los siguientes perfiles:

Puesto	Presencialidad mínima en obra
Director de Obra	15 h/semana
Director de Ejecución de Obra	20 h/semana
Coordinador de Seguridad y Salud	20 h/semana

3. REVISIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN

3.1. EMPRESA COR ASOC, S.L.

La empresa licitadora justifica el coste de un servicio tipo compuesto por Redacción de proyecto, Dirección de Obra y trabajos relacionados con los periodos de garantía. El coste de este servicio

tipo se obtiene a través de los costes de mano de obra, costes generales, costes de amortizaciones, costes de transportes, otros posibles costes aplicables al proyecto y beneficios, resultando el coste de un servicio tipo 107.809,94€, IVA incl. (o de 89.099,12€, IVA excl.).

Al analizar los datos en base a los que se llega a ese coste se observan las siguientes cuestiones:

- La empresa considera que, como media, va a tardar cuatro meses en la actualización o redacción de un proyecto.

Ello implica que, en los dos años de duración del contrato, podría realizar 6 proyectos.

Teniendo en cuenta que en el listado del Anexo 1.2 del PPTP figuran 16 servicios de actualización o redacción de proyectos, parece que la justificación aportada por la empresa es incompleta puesto que no se especifica cómo se realizarían los 10 proyectos restantes.

- La empresa considera que, como media, va a realizar 4 visitas de obra al mes (una a la semana). Ello supone que, en los dos años de duración del contrato, realizaría 4x24=96 visitas.

Igualmente, considera una duración media de las obras por actuación de 16 meses. Es decir, para cada obra, la empresa realizaría 64 visitas.

Cabe concluir entonces que apenas está ofertando visitas para 2 de las 27 actuaciones indicadas en el Anexo 1.2 del PPTP. Además, una visita a la semana de 8 horas de duración estaría incumpliendo lo prescrito en el artículo 4.5 del PPTP.

A todo ello habría que añadir el más que posible incremento de servicios relacionados tanto con la redacción de proyecto como con la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud en las actuaciones que aún pueden solicitar los ayuntamientos para agotar su asignación en el vigente Programa de Inversión Regional que son los que justifican el importe del precio de licitación del lote 2 indicado en el PCAP.

En cualquier caso, ninguna de las cifras indicadas anteriormente ha sido especificada por la empresa. Es decir, la empresa no ha justificado la relación que existe entre el coste del servicio tipo que estiman en la justificación aportada y el precio ofertado en la licitación puesto que **no han indicado de manera concreta el número de servicios, tanto de redacción de proyecto como de dirección de obra, que realmente va a efectuar por el precio ofertado.**

En definitiva, puesto que la empresa no ha especificado **el número de servicios que realmente va a efectuar por el precio ofertado, y además incumple el artículo 4.5 del PPTP en lo referido a la presencialidad mínima en obra**, a la vista del artículo 149.4 LCSP, cabe entender que **la justificación enviada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios propuestos por el licitador, al ser incompleta y al fundamentarse en hipótesis inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico y económico por no haber tenido en cuenta la cantidad y características de los servicios previstos en los pliegos que rigen el contrato.**

3.2. EMPRESA XUQUER-ARQUING, S.L.

La empresa justifica el coste de un servicio tipo de Redacción de proyecto, diferenciando entre proyectos grandes y proyectos pequeños, y un servicio tipo de Dirección de obra, diferenciando entre obras grandes y pequeñas.

El coste de estos servicios tipo se obtiene a través de los costes de personal, costes varios, tasas, costes de gastos generales y beneficio industrial.

Para el cálculo de la oferta global del Lote 2 del Acuerdo Marco, la empresa licitadora ha considerado que habrá 8 proyectos grandes, 8 proyectos pequeños, 9 direcciones de obras grandes y 18 direcciones de obras pequeñas.

Al analizar los datos en base a los que se llega a ese coste se observan las siguientes cuestiones:

- Para realizar los 8 proyectos grandes la empresa prevé consumir los 24 meses del plazo del contrato (1 proyecto cada 3 meses más el tiempo de revisión de cada documento).
- Para realizar los 8 proyectos pequeños la empresa prevé un plazo de 8 meses (1 proyecto cada mes más el tiempo de revisión de cada documento).
- Para realizar cada una de las 9 direcciones de obra grandes la empresa prevé un plazo de 14 meses más otros 2 meses para trabajos previos/finales. Es decir, en total 144 meses, lo que excede en mucho los 24 meses del plazo del contrato.
- Para realizar cada una de las 18 direcciones de obra pequeñas la empresa prevé un plazo de 7 meses más otros 2 meses para trabajos previos/finales. Es decir, en total 162 meses, lo que excede en mucho los 24 meses del plazo del contrato.

Y todo ello con el mismo número de personas (7 personas para redactar proyectos, grandes y pequeños; y 3 de esas mismas 7 personas para dirección de obras, grandes y pequeñas), que además coinciden con las 7 personas indicadas en el lote 1.

Es decir, la empresa no ha justificado la adecuación del plazo de ejecución de los distintos servicios a la duración del contrato ni ha justificado la posibilidad de que las 7 personas consideradas puedan simultanear la ejecución del conjunto de servicios indicados en los pliegos.

Entendiendo por conjunto de servicios indicados en los pliegos el más que posible incremento de los servicios relacionados tanto con la redacción de proyectos como con la dirección de obra y coordinación de seguridad y salud, de las actuaciones que aún pueden solicitar los ayuntamientos para agotar su asignación en el vigente Programa de Inversión Regional que son los que justifican el importe del precio de licitación del lote 2 indicado en el PCAP.

En definitiva, puesto que la empresa no ha especificado **la adecuación del plazo de ejecución previsto para los distintos servicios a la duración del contrato ni ha justificado la posibilidad de que las 7 personas consideradas puedan simultanear la ejecución del conjunto de servicios especificados en los pliegos**, a la vista del artículo 149.4 LCSP, cabe entender que **la justificación enviada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios propuestos por el licitador, al ser incompleta y al fundamentarse en hipótesis inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico y económico por no haber tenido en cuenta la cantidad y características de los servicios previstos en los pliegos que rigen el contrato.**

3.3. EMPRESA INTECSA INARSA, S.A.U.

La empresa justifica el coste del contrato a través de la estimación del coste de un equipo humano dedicado al contrato durante un periodo de 2 años que cumple con los requisitos de medios humanos mínimos exigidos en el pliego.

Para el dimensionamiento de este equipo, la empresa indica que la suma de la duración (de redacción) de los proyectos será de 36 meses, teniendo en cuenta los solapes necesarios para que puedan ser realizados en el plazo de 2 años indicado en el contrato, lo cual concuerda con la dedicación de horas indicada en la Tabla de costes (3.600 horas para 7 personas y 1.800 y 900 horas respectivamente para otras 2 persona).

- Teniendo en cuenta que en el listado del Anexo 1.2 del PPTP figuran 16 servicios de actualización o redacción de proyectos, parece que la justificación aportada por la empresa es incompleta puesto que no se especifica el plazo concreto de realización de cada uno de estos 16 proyectos ni como se producirían los solapes aludidos para conseguir ejecutar los trabajos en el plazo del contrato. Y más teniendo en cuenta que el plazo medio para redactar los mencionados 16 servicios es muy ajustado ($24/16=1,5$ meses por proyecto). De ahí que resulte necesario que la empresa hubiera aportado una propuesta concreta en este sentido para poder dar por válida la suma de costes indicada en la Tabla de costes.

- En lo que se refiere a las 27 direcciones de obra, el dimensionamiento del equipo se ha hecho considerando que su plazo de ejecución será de 250 meses, también con los solapes necesarios para que se puedan realizar en los 2 años del contrato.

Para los trabajos de Dirección de obra, de acuerdo con lo indicado en el punto 4.5 del PPTP, se requiere una dedicación de 15 h/semana, es decir, 60 h/mes.

Entonces, para los 250 meses indicados por la empresa, se necesitarían:

$$250 \text{ meses} \times 60 \text{ h/mes} = 15.000 \text{ horas en total (en los 2 años de plazo del contrato)}$$

O lo que es igual, 7.000 horas/año

Si dividimos esta cifra entre las 1.800 h laborables/año que indica la propia empresa, nos sale que se necesitarían más de cuatro personas $7.500/1.800 = 4,16$ mientras que en la Tabla de costes sólo aparece una persona. De ello se deduce que el cálculo aportado por la empresa no cumple el PPTP.

Para los trabajos de Dirección de ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud, de acuerdo con lo indicado en el punto 4.5 del PPTP, se requiere, para cada uno de ellos, una dedicación de 20 h/semana, es decir, 80 h/mes.

Entonces, para los 250 meses indicados por la empresa, se necesitarían:

$$250 \text{ meses} \times 80 \text{ h/mes} = 20.000 \text{ horas en total (en los 2 años de plazo del contrato)}$$

O lo que es igual, 10.000 horas/año

Si dividimos esta cifra entre las 1.800 h laborables/año que indica la propia empresa, nos sale que se necesitarían más de cinco personas $10.000/1.800 = 5,55$ mientras que en la Tabla de costes figuran 3 personas dedicadas a la Dirección de ejecución y otras 2 personas encargadas de la de Coordinación de Seguridad y Salud. De ello se deduce que el cálculo aportado por la empresa no cumple el PPTP.

Además de lo indicado hasta ahora, también es preciso señalar que en la justificación enviada la empresa se indica que, *según la información facilitada en el concurso, el presente lote 2 constará de 17 proyectos y 27 obras*. Esta afirmación no se corresponde con lo recogido en el PCAP ni en el Anexo 1 del PPTP, tal y como se ha reseñado en el punto 2 de este informe. Es decir, en el conjunto de servicios indicados en los pliegos hay que considerar también el más que posible incremento de los servicios relacionados tanto con la redacción de proyectos como con la

dirección de obra y coordinación de seguridad y salud, de las actuaciones que aún pueden solicitar los ayuntamientos para agotar su asignación en el vigente Programa de Inversión Regional que son los que justifican el importe del precio de licitación del lote 2 indicado en el PCAP.

En definitiva, puesto que la empresa no ha especificado **el plazo concreto de realización de los proyectos, ni como se producirían los distintos solapes para cumplir con el plazo de ejecución del contrato, y además los datos aportados incumplen el punto 4.5 del PPTP en lo relativo a la presencialidad en los trabajos de Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud**, a la vista del artículo 149.4 LCSP, cabe entender que **la justificación enviada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios propuestos por el licitador, al ser incompleta y al fundamentarse en hipótesis inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico y económico por no haber tenido en cuenta la cantidad y características de los servicios previstos en los pliegos que rigen el contrato.**

4. CONCLUSIONES

Después de haber analizado con detalle la documentación aportada por los licitadores, y según se ha indicado anteriormente de manera individualizada, se estima que los argumentos expuestos en la justificación de su respectiva oferta anormalmente baja no acreditan las circunstancias y costes que les permitirían abordar la prestación ofertada (la ejecución del contrato en las condiciones previstas en los pliegos que lo regulan) en las condiciones de precio por el que han licitado.

En tales condiciones, la desproporción entre su oferta económica y el cumplimiento de los pliegos, se propone desestimar el contenido de la justificación de su oferta anormalmente baja presentada por COR ASOC, S.L., XUQUER-ARQUING, S.L. e INTECSA INARSA, S.A.U., excluir las tres ofertas y continuar con el procedimiento de adjudicación del contrato en lo que se refiere al lote 2.

LA SUBDIRECTORA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Firmado digitalmente por: SÁNCHEZ CASANOVA AMPARO
Fecha: 2024 11 08 13:42