



CONTRATO DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCIÓN DEL ESTADO ACTUAL, MEDIDAS CORRECTORAS, EMISIÓN DE INFORMES Y ACTAS, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y REDACCIÓN DE PROYECTOS DE LOS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Nº expdte.: **A/SER-024882/2024**
Procedimiento de adjudicación: **ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS**

INFORME SOBRE LAS OFERTAS INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD

De acuerdo con lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige la licitación del CONTRATO DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCIÓN DEL ESTADO ACTUAL, MEDIDAS CORRECTORAS, EMISIÓN DE INFORMES Y ACTAS, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y REDACCIÓN DE PROYECTOS DE LOS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, la Mesa de Contratación, reunida el día 19 de diciembre de 2024, consideró que las ofertas indicadas a continuación podrían incurrir en valores anormales o desproporcionados:

- SOFIA ALVAREZ SANZ (OFERTA LOTE 1)
- SOFIA ALVAREZ SANZ (OFERTA LOTE 2)

En consecuencia, la Mesa solicitó al licitador la justificación de poder llevar a término el contrato por el precio ofertado.

Mediante nota interior de fecha 30 de diciembre de 2024, el Área de Contratación ha remitido a la Subdirección General de Proyectos y Obras, para su análisis, la documentación entregada por licitadora, cuyo contenido ha sido analizado por los técnicos de esta Subdirección, con el resultado que a continuación se describe:

SOFIA ALVAREZ SANZ (OFERTA LOTE 1)

Dña. Sofía Alvarez Sanz ha presentado un documento titulado "Justificación oferta Lote 1", suscrito por ella misma y fechado el 26 de diciembre de 2024 (registro de entrada 50/228904.9/24).

Contenido y análisis

El documento se estructura de acuerdo con los aspectos señalados en el requerimiento emitido por la Mesa y a los que hace referencia el artículo 149.4 de la Ley 9/2017:

a) "Ahorro de costes para la prestación del servicio":

En este apartado el licitador señala en primer lugar que *"la propuesta se basa en la colaboración de seis técnicos gran valía y experiencia"*, sin que se cuantifique ni justifique la incidencia económica que podría tener esta experiencia en la propuesta económica, experiencia que, por otra parte, sólo ha quedado acreditada en relación con Dña. Sofía Alvarez Sanz y no con respecto al resto de miembros del equipo.

En segundo lugar se señala que el *"ahorro se produce en la correcta planificación y asignación de equipos, en la alta productividad, en la alta capacidad resolutive de los técnicos y en la asignación de costes"*, estimando unos tiempos medios de ejecución de cada actuación que ponderan la especial incidencia del número de inmuebles situados en el municipio de Madrid. Por lo que respecta a las actuaciones específicas de inspección de los inmuebles, el número de jornadas estimado por la licitadora resulta ajustado pero no imposible de alcanzar, asumiendo una adecuada coordinación con los trabajadores sociales de la Agencia que han de apoyar las actuaciones. Asimismo, el número de jornadas estimadas para la redacción de proyectos y dirección facultativa de las obras se considera adecuado.

La licitadora presenta un análisis detallado de los costes asociados a la ejecución del servicio objeto del contrato. Precisamente es en el valor unitario estimado para el coste del personal asignado a la ejecución del contrato en el que se produce un considerable ahorro con respecto al considerado para determinar el presupuesto base de licitación establecido en el Pliego. El documento aporta un cuadro de costes muy detallado en el que se desglosa el coste directo estimado para cada actuación, calculando por un lado la parte correspondiente a los técnicos que ejecutarían directamente los trabajos y por otro la correspondiente al coste de la oficina técnica. Para la estimación del coste directo de los técnicos se ha estimado un valor de 21,10 euros/hora, superior en un 11,52% al coste mínimo que resulta de la aplicación del vigente *Convenio Colectivo del Sector de Construcción y Obras Públicas*, para titulados superiores de categoría II (Personal Titulado Superior). Por lo que respecta al coste de la oficina técnica se ha adoptado un valor de 18,81 €/h, superior también en un 24,32% al señalado en el *XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad*, para licenciados y titulados de 2º y 3º ciclos (*nivel salarial 1*). A este respecto conviene señalar que existe una errata en las cifras indicadas para el cálculo de este coste horario, si bien resulta inequívoco el valor adoptado en los cuadros y en que éste es superior al establecido en el convenio.



Por otra parte, en la tabla de costes se han incluido también los gastos generales (9%) y beneficio industrial (3%) que consideramos razonables, en especial atendiendo a la *"repercusión económica pequeña"* del coste de *"medios técnicos, equipos informáticos y equipos de obra de medición y análisis"* por compartirse con otros contratos y encontrarse amortizados. Estos porcentajes justifica en segunda instancia la baja con respecto al precio base de licitación.

b) *Soluciones técnicas y condiciones excepcionalmente favorables para la prestación del servicio:*

El licitador señala las características del equipo profesional que los hace idóneos para la ejecución del contrato, destacando la *"experiencia del equipo en trabajos similares en los últimos cinco años, sin interrupción y con resultado satisfactorio con la administración pública"*. Sin embargo, no se ha cuantificado ni justificado la incidencia económica que esta experiencia podría tener en la propuesta.

c) *Innovación y originalidad de las soluciones propuestas:*

El licitador señala que *"automatizará las visitas de inspección"* y que *"dispone de equipos informáticos de trabajo y tablets de última generación (...)"* que *"garantizan la viabilidad completa del servicio en condiciones óptimas"* así como de *"una red de dispositivos móviles con red de datos y acceso al correo electrónico del estudio"*. Sin embargo estos equipos no pueden considerarse especialmente innovadores ni originales y, en todo caso, no se ha justificado qué relevancia podrían tener en los costes propuestos.

Asimismo se detallan una serie de equipos de medida a disposición del servicio objeto del contrato (medidores láser, fisurómetro, luxómetro, equipos de termografía...), sin justificar tampoco qué incidencia tienen en los costes considerados.

d) *Obligaciones en materia medioambiental, social o laboral y de subcontratación:*

En este apartado el licitador describe su compromiso con los principios de responsabilidad medioambiental, detallando diversas circunstancias (*"uso de vehículos bajo emisivos o emisiones cero y transporte público"*, *"reciclaje de materiales"*, *"ahorro energético"*...), así como *"el compromiso con el cumplimiento efectivo de igualdad entre hombres y mujeres"*, pero no aporta ninguna justificación o cuantificación del ahorro que podrían suponer estas prácticas en relación con los costes asociados a la ejecución del contrato.

e) *Posible obtención de una ayuda de Estado:*

No se señala nada a este respecto.

SOFIA ALVAREZ SANZ (OFERTA LOTE 2)

Dña. Sofía Alvarez Sanz ha presentado un documento titulado *"Justificación oferta Lote 2"*, suscrito por ella misma y fechado el 26 de diciembre de 2024 (registro de entrada 50/228904.9/24).

Tanto el contenido como el análisis del documento son idénticos a los correspondientes al apartado anterior, referido al Lote 1, si bien aplicando los valores unitarios estimados para determinar el coste directo a las unidades definidas en el segundo Lote 2.

CONCLUSION

Los documentos aportados reproducen la planificación muy detallada de los recursos necesarios para la ejecución del contrato que ya se incluyó en la Memoria Técnica, añadiendo ahora una valoración económica de su coste. La justificación de las ofertas económicas de ambos lotes se basan fundamentalmente en el valor del coste unitario del trabajo técnico adoptado, inferior al estimado en la valoración del precio del contrato pero superior en casi un 18% a los costes que se deducen de los convenios aplicables, así como a la determinación de unos gastos generales muy reducidos y la consideración de un margen de beneficio de un 3%. Los costes así considerados, aun siendo inferiores a los estimados para la determinación del precio base de licitación, no resultan del incumplimiento de las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, y en particular cumplen con los convenios colectivos sectoriales aplicables, tal y como exige el Art. 149.4 L9/2017

Consideramos, a los efectos de lo señalado en el Artículo 149.6 de la LCSP, que la información aportada por Dña. Sofía Alvarez Sanz explica satisfactoriamente los costes propuestos, que en apariencia resultan anormalmente bajos de acuerdo con los criterios señalados en el Pliego, siendo suficientes para ello los razonamientos expresados en el apartado a) de los documentos aportados.



Siendo el objeto principal del contrato la realización de actas de ITE/IEE que constituye una actuación totalmente reglada y tasada, se considera que los aspectos incluidos en los apartados b, c, d y e no tienen incidencia económica en los costes y, por tanto, no presentan una especial repercusión en el desarrollo de los trabajos a contratar.

A los efectos de lo establecido en el Art. 149.7 de la Ley 9/2017, en el caso de que la Dña. Sofía Alvarez Sanz resultara adjudicataria del contrato consideramos conveniente que se realice un seguimiento pormenorizado del cumplimiento del programa de visitas de inspección a los inmuebles una vez establecido.

Madrid, a 21 de enero de 2025.

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
PROYECTOS Y OBRAS

Fdo.: Andrés Brea Rivero

Fdo.: Tomás Usán Más

