



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.

Dirección General de
Infraestructuras y Servicios
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA
Y UNIVERSIDADES

CONTRATO DE OBRAS DE OBRAS PARA LA REHABILITACIÓN PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL IES NARCÍS MONTURIOL EN PARLA DENTRO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA FINANCIADO POR EL MECANISMO PARA LA RECUPERACIÓN Y LA RESILIENCIA (MRR).

EXPEDIENTE N°: A/OBR-041585/2024

Se ha procedido a examinar la documentación económica de las empresas licitadoras para la adjudicación del expediente A/OBR-041585/2024.

Se han presentado 8 licitadores y la oferta de la empresa CEVIAM EPC S.L. está incurso en presunción de anormalidad, por ser inferior en más de 6,7 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas. Para este contrato de obras, se considera incurso en presunción de anormalidad la baja superior a 12,75% respecto a la Base imponible.

CEVIAM EPC S.L. ha aportado un escrito por el que ratifica su oferta, cuyo índice es el siguiente:

1. COMPROMISO DE MANTENIMIENTO DE OFERTA
2. ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE COSTE Y RESUMEN
3. DECLARACION DE BENEFICIO QUE SE FIJA COMO OBJETIVO
4. COSTE DE MANO DE OBRA EMPLEADO, COMPARATIVO Y RENDIMIENTOS
5. PRECIOS UNITARIOS
6. OFERTAS RECIBIDAS
7. CARTAS DE COMPROMISO
8. CERTIFICADOS DE BUENA EJECUCIÓN
9. CERTIFICADOS ISO

En resumen, la justificación de su oferta se fundamenta en las siguientes manifestaciones, expuestas en el punto 1 de su escrito:

- Expone que ha realizado obras con bajas consideradas en principio temerarias, finalizándolas y encontrándose en la actualidad en perfecto estado de uso, de las que adjunta al final del informe certificado de buena ejecución. Se presenta certificado de ejecución de trabajos de 4 obras.
- Indica que cuenta con experiencia en obras similares para la Consejería de Educación y para la Comunidad de Madrid. Enumera 6 obras y presenta certificado de ejecución de los trabajos de dos de ellas.
- Añade la ejecución de obras en la Comunidad de Madrid, para distintos clientes, concretamente menciona 3 y aporta 2 certificados de ejecución de los trabajos.
- Continúa exponiendo que está ejecutando obras de mejora de eficiencia energética dentro del PRTR. Menciona 6 obras. No aporta certificados de ejecución de estas obras.
- Expone que cuenta con medios propios técnicos y humanos para la ejecución de los trabajos y actualmente está realizando actividad en la Comunidad de Madrid. **Simplemente se menciona este aspecto, sin desarrollarse ni justificarse posteriormente.**

- Se menciona que la oferta se encuentra en presunción de temeridad por tan solo 3.158,96 €. Sin embargo, se han detectado algunas incoherencias en la justificación, que harían variar la baja y ser mayor.
- La estimación de unos costes por gastos generales del 6,10%, inferiores a los del proyecto objeto de licitación (13%), se indica fundamentada en que el importe de la obra objeto de licitación, en relación al volumen de contratación de la empresa representa un 10,02% de la certificación mensual total prevista. Para ello presenta una estimación fija de ingresos por esta obra de 208.658,57 euros/mes durante los 8 meses de plazo de la obra como certificación prevista. No se aporta documentación acreditativa de los gastos generales de la empresa frente a los ingresos indicados, que permita comprobar lo adecuado de esta estimación planteada.

Sí se aporta un cuadro de aplicación del porcentaje previsto (10,02%) a los gastos generales que se prevén para la obra en los distintos conceptos previstos, **obteniendo un valor económico que representa un 6,47% de importe de la oferta presentada. Este valor difiere del mencionado en la justificación del 6,10% antes expuesto.**

CÁLCULO DE GASTOS GENERALES		
RESUMEN	% S/ IMPORTE OFERTA OBRA	COSTE TOTAL OBRA
SEGUROS	0,20%	3.338,54
GASTOS FINANCIEROS	0,14%	2.253,51
PERSONAL TÉCNICO	1,00%	16.610,05
CONSUMOS OFICINA	0,17%	2.805,60
ALQUILERES Y AMORTIZACIONES	0,77%	12.825,60
SERVICIOS PROFESIONALES	0,12%	2.084,16
VARIOS	0,20%	3.326,64
IMPUESTOS	0,13%	2.244,48
TASAS Y ANUNCIOS	3,74%	62.498,41
TOTAL GASTOS GENERALES REPERCUTIDOS A LA OBRA	6,47%	107.986,99

A continuación, en el **punto 2**, se desarrolla el “**estudio de coste y resumen**” en el que se indica que se han estudiado, por un lado, el Coste Directo de ejecución de las partidas de Proyecto y, por otro lado, los Costes Indirectos.

Este apartado realiza una exposición de los criterios adoptados para la estimación de la baja, que resumidamente consiste en:

- Análisis del Coste Directo valorando las diferentes partidas de Proyecto e indicando dónde se prevé el abaratamiento de precios.
- Reducción del importe de mano de obra (desarrollo en apartado posterior).
- Para los **costes de los materiales** se han incorporado, en algunos casos, los importes de las ofertas de proveedores (adjuntan cartas de compromiso). **En el resto no se justifica de qué modo se ha estimado un abaratamiento de los costes, no estando justificadas las variaciones indicadas.**
- En los Costes Indirectos se consideran por separado dos tipos gasto:
 - Indirectos Fijos, relativos a medios a disposición de la obra, haciendo una estimación distinta de la de proyecto que prevé un 2% en concepto de Costes Indirectos.
 - Por otro lado, los Gastos Generales (valorados como repercusión a la obra que se han reducido del 13% de proyecto, al 6,10% (o 6,47% en el cuadro que justifica la obtención del valor de cálculo).

Se aporta un resumen del presupuesto total por capítulos, al que se aplican estos criterios, pero en el que se detecta error en la aplicación de los porcentajes indicados de estimación de gastos generales y beneficio industrial:

RESUMEN DE CAPÍTULOS	EM PROYECTO	COSTE DIRECTO	BAJA	%
C01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	86.645,31	95.339,12	8.693,81	10,03%
C02 ESTRUCTURA	7.507,12	10.109,40	2.602,28	34,66%
C03 CERRAMIENTOS EXTERIORES	271.250,38	304.736,73	33.486,35	12,35%
C04 ALBAÑILERÍA	35.029,90	40.033,94	5.004,04	14,29%
C05 CUBIERTAS	56.762,05	60.733,76	3.971,71	7,00%
C06 CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA	346.319,77	241.610,88	-104.708,89	-30,23%
C07 VIDRIERÍA	79.835,46	74.979,05	-4.856,41	-6,08%
C08 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	25.513,79	21.875,40	-3.638,39	-14,26%
C09 CARPINTERÍA INTERIOR	5.897,53	6.057,39	159,86	2,71%
C10 PAVIMENTOS Y ALCATADOS	17.558,16	17.523,49	-34,67	-0,20%
C11 FALSOS TECHOS	68.944,17	48.848,14	-20.096,03	-29,15%
C12 PINTURAS	92.119,04	68.518,33	-23.600,71	-25,62%
C13 SANEAMIENTO	9.137,02	8.200,70	-936,32	-10,25%
C14 FONTANERÍA GIMNASIO	5.125,44	4.569,52	-555,92	-10,85%
C15 FONTANERÍA SALAS DE CALDERA	571,89	513,28	-58,61	-10,25%
C16 ELECTRICIDAD	98.003,89	87.207,50	-10.796,39	-11,02%
C17 ILUMINACIÓN	147.392,70	105.580,00	-41.812,70	-28,37%
C18 INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	77.630,38	45.724,40	-31.905,98	-41,10%
C19 INSTALACIONES ESPECIALES	1.261,69	1.439,00	177,31	14,05%
C20 CLIMATIZACIÓN GIMNASIO	59.500,11	51.675,38	-7.824,73	-13,15%
C21 SALA CALDERAS EDIFICIO 0	38.219,27	36.908,00	-1.311,27	-3,43%
C22 SALA CALDERAS EDIFICIO 1	18.298,41	17.812,00	-486,41	-2,66%
C23 SALA CALDERAS TALLER	13.928,37	14.210,00	281,63	2,02%
C24 GAS NATURAL	9.709,80	9.017,80	-692,00	-7,13%
C25 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	2.676,78	2.408,00	-268,78	-10,04%
C26 SEGURIDAD Y SALUD	16.907,23	16.907,23	0,00	0,00%
C27 GESTIÓN DE RESIDUOS	18.940,66	18.940,66	0,00	0,00%
COSTE DIRECTO	1.610.686,32	1.411.479,10	-199.207,22	
COSTES INDIRECTOS		99.724,45 (7,07%/ C.D.)		
EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.610.686,32	1.511.203,55	-99.482,77	
GASTOS GENERALES	209.389,22 (13%/ PEM)	107.986,99 (6,10%/ PEM)	-101.402,24	
BENEFICIO INDUSTRIAL	96.641,18 (6%/ PEM)	50.078,06 (3,00 %/ PEM)	-46.563,12	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)	1.916.716,72	1.669.268,59	-247.448,13	
21% DE I.V.A.	402.510,51	350.546,40	-51.964,11	
TOTAL OFERTA CON I.V.A.	2.319.227,23	2.019.814,99	-299.412,24	-12,91%

Se detectan errores en el resumen, consistentes en importes económicos de la oferta que no coinciden con la aplicación de los porcentajes que se indican. De aplicar los porcentajes que se han justificado, la baja sería mayor (-317.506,66€, que representa un 13,69%).

- En el **punto 3**, indica el **Beneficio fijado como objetivo**, que se ha reducido de un 6% a un 3%. Para justificar esta reducción se aporta una declaración firmada en la que se manifiesta que el valor del 3% está, en línea con los márgenes de beneficio habituales de la empresa y con los márgenes habituales del sector de la construcción de obra pública en España.

Continúa la justificación detallando, en los puntos siguientes, algunos de los conceptos que han estudiado para la oferta de baja:

- **Mano de obra (punto 4).** – A partir del listado de mano de obra del proyecto, se compara con los importes que han estimado aplicando a cada categoría profesional como coste directo, el obtenido de las tablas salariales del Convenio Laboral de la Construcción de 2024, así como los costes de empresa asociados a cada trabajador, incluyendo la recientemente añadida contribución empresarial al Plan de Pensiones sectorial y el incremento de las contingencias comunes con el Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI).

Sin embargo, en otro punto de la justificación, se indica que únicamente será personal propio *un Jefe de obra y un Encargado a tiempo completo y también se ha considerado el personal extra ofertado, un Jefe de producción, un Responsable de Seguridad y Salud y un Responsable de Calidad. No se presenta oferta de subcontrata que avale la estimación en costes de personal. No se presenta justificación de los medios propios disponibles que son también un argumento para la obtención de la oferta incurso en baja.*

No se justifica que se vaya a poder aplicar estas estimaciones de gastos de personal, dado que no será personal de la empresa, ni se presenta ninguna documentación acreditativa de compromiso de subcontratas en este sentido.

- **Precios unitarios (punto 5).**- A continuación se recogen los de las partidas de proyecto y se hace un comparativo entre los precios de proyecto y los estimados en la oferta. **No se motiva la variación de precio estimada, salvo en algunos casos, en los que se hace referencia a ofertas obtenidas de posibles suministradores o colaboradores. Estas ofertas no están firmadas, excepto la de INSONIPLAC, S.L.**

Sí se presenta carta de compromiso de colaboración, pero no se alude al mantenimiento de la oferta presentada en la mayoría de ellas.

No consta el modo de obtención de los precios, a efectos entender justificado el comparativo con los datos del proyecto y demostrar su impacto en la reducción de costes.

- **Ofertas recibidas y cartas de compromiso (puntos 6 y 7).** - Se aportan ofertas económicas y cartas de compromiso de varias empresas:
 - Se aporta oferta de un mes de validez, sin firmar, y carta de compromiso firmada de la empresa *REVESTIMIENTOS CMS sl*, para realizar los *trabajos de aislamiento térmico (SATE)*.
 - Carta de compromiso de *SUMACO* para *colaborar en los trabajos de suministro y montaje de andamios y viseras* está firmada. La oferta presentada por esta empresa no está firmada.
 - Oferta válida por 10 días de *ERCALUM* no está firmada. Se acompaña de carta de compromiso a colaborar en los *trabajos de montaje de carpintería de aluminio*.
 - Se presenta oferta válida hasta 31 de enero de 2025 de *INSONIPLAC, S.L.* La carta de compromiso se compromete a *colaborar en los trabajos de montaje de falsos techos*. Ambos documentos están firmados.
 - La oferta de *PINTURAS PINCOR* no está firmada. La carta de compromiso de esta empresa se compromete a *colaborar en los trabajos de montaje de pinturas y esmaltes* y está firmada.
 - La empresa *ELECTRICIDAD COLINAS BODELÓN, S.L.* suscribe carta de compromiso sellada en la que se compromete *CEVIAM S.L. a mantener los precios de la oferta, que se acompaña, durante el tiempo de ejecución de la misma*.
 - La oferta de *ECAF* no está firmada. La carta de compromiso de esta empresa se compromete a *colaborar en los trabajos de montaje de instalaciones eléctricas* y está firmada.

En los capítulos para los que no se aporta oferta, no se justifica la obtención de sus precios, aunque sufren variación respecto a lo previsto en proyecto.

Si se aplican los porcentajes que se justifican en la oferta, en el resumen de presupuesto aportado, el resultado de la bajada del 6,10% en Gastos Generales y la reducción al 3% del

Beneficio Industrial, arrojarían baja mayor de 317.506,66 €. Se trata de una incoherencia en la documentación que no permite entender justificada la oferta.

En resumen, las ofertas de suministradores aportadas, en general, no están firmadas y/o ha expirado su plazo de validez. Además, no se aportan ofertas para todos los precios que comprende el proyecto, ni siquiera para aquellos cuyo importe varía en su propuesta. Por todo ello, este apartado no se considera completo y coherente para acreditar los costes, desde un punto de vista técnico y económico.

- **Certificados de buena ejecución (punto 8).**- Se aportan certificados en los que se certifica la ejecución de diversas obras que se describen en el apartado 1. **COMPROMISO DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.**
- **Certificados ISO (punto 9).**- Aportan también certificados de calidad de Sistema de Gestión de Calidad, Gestión del Ambiente, y de Salud y seguridad Ocupacional.

En conclusión, a la vista de la documentación aportada y de acuerdo con lo expuesto, CEVIAM EPC S.L. se ratifica la oferta inicialmente aportada, y lo justifica con la **aportación de documentación de carácter genérico y teórico**, de una parte, como es la experiencia de la empresa o la disposición de medios propios técnicos y humanos para la ejecución de los trabajos.

Otra parte, se dedica a la justificación de costes de forma más particular, pero **no está correctamente acreditada, ni es lo suficientemente completa, e incurre en incoherencias respecto al porcentaje de baja.**

Por todo ello, que tampoco se fundamenta de manera expresa en los valores indicados en el apartado 4 del artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, **se considera que la documentación aportada, en su conjunto, no permite justificar la viabilidad de la oferta presentada y se propone su exclusión.**

Madrid, a día de la firma

JEFA DE DIVISIÓN DE GESTIÓN
DE PROYECTOS

Firmado digitalmente por: BARCALA CALVETE ANA MARÍA
Fecha: 2025.01.28 12:35

Fdo.: Ana María Barcala Calvete

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
EDIFICACIONES EDUCATIVAS

Firmado digitalmente por: PRIETO SOTOS CONCEPCIÓN
Fecha: 2025.01.28 12:39

Fdo.: Concepción Prieto Sotos

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
ÁREA DE CONTRATACIÓN