

INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS QUE INCURREN EN DESPROPORCIONALIDAD EN LA LICITACION DEL ACUERDO MARCO, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y PLURALIDAD DE CRITERIOS, PARA LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS EN VARIOS EDIFICIOS PROPIEDAD DE PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.

EXPEDIENTE: GP-A-0002-2025-S

I. INTRODUCCIÓN

Asunto: Procedimiento de adjudicación del contrato de ACUERDO MARCO, mediante procedimiento abierto y pluralidad de criterios, para los servicios de REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS EN VARIOS EDIFICIOS PROPIEDAD DE PLANIFICA MADRID, PROYECTO Y OBRAS, M.P., S.A.

Expediente: GP- A - 0002-2025-S

Informe: Justificación de la Oferta considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas presentadas.

II. ANTECEDENTES

Una vez se ha procedido por la Mesa de Contratación, en su sesión de fecha 07/04/2025, a la apertura y lectura de las Proposiciones Económicas de las empresas admitidas en el procedimiento arriba referenciado, así como a la aplicación de las reglas para apreciar el carácter anormal o desproporcionado de las ofertas, contenidas en el apartado 8.1º de la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, las ofertas presentadas por las siguientes empresas:

- DEURZA CONSULTING, S.L.
- ARGENIA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.
- PLAI INGENIEROS, S.L.
- MH-10 MAD EUROPA, S.L.
- LATER ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, S.A.U.
- MOLT INVERSIONES, S.L.
- SVAM ARQUITECTOS Y CONSULTORES, S.L.
- INSTITUTO TÉCNICO DE MATERIALES Y CONSTRUCCIONES, S.A. (INTEMAC)
- SECURAMA CONSULTORIA DE SEGURIDAD EN OBRAS, S.L.
- AIRIA INGENIERIA Y SERVICIOS, S.A.

Se identifica como proposición anormalmente baja, respecto al conjunto de ofertas válidas presentadas.

Con fecha 08/05/2025 se efectúa la comunicación del requerimiento para que proceda a la justificación de la oferta presentada de acuerdo con lo previsto en el apartado 8. 1º de la Cláusula 1 del PCAP.

Con fecha 13/05/2025 se recibe y registra la justificación por parte del licitador dentro del plazo establecido en respuesta al requerimiento y de conformidad con lo arriba dispuesto.

Sin menoscabo del estudio realizado se procede a reseñar aquellos aspectos o características de la misma, que por su importancia, singularidad o grado de afección pueden establecer factores de riesgo que determinaran la conclusión resultante.

Es importante manifestar que en ningún momento la evaluación efectuada pretende poner en tela de juicio la capacitación profesional del licitador, que a estas alturas se considera probada, pero sí la económica de su oferta, que podría poner en peligro o serías dificultades el objeto perseguido.

De acuerdo con la Cláusula 1, Apartado 7 del Pliego de Condiciones Administrativas que rige el Contrato, el procedimiento es abierto y el criterio de adjudicación mediante pluralidad de criterios.

En la licitación de referencia se han admitido un total de 10 licitadores.

Según lo estipulado en la Cláusula 1, Apartado 8.1 del Pliego de Condiciones Administrativas que rige el Contrato, el porcentaje de descuento ofertado se valorará asignando la mayor puntuación a la oferta que proponga un precio económicamente más ventajoso, con un máximo de cincuenta y cinco puntos (55), y a las que no oferten porcentaje de descuento con un mínimo de cero puntos (0). El resto de ofertas se valorarán de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$P_i = P_{\text{máx}} * [(VE - B_i) / (VE - B_{\text{mín}})]^{(1/6)}$$

Siendo:

P_i = Puntuación obtenida con la oferta económica (2 decimales).

P_{máx} = Puntuación máxima posible (45 puntos).

VE = Valor Estimado (sin IVA).

B_i = Baja ofertada por el licitador (sin IVA).

B_{mín} = Baja oferta mínima, de todas las bajas ofertadas (sin IVA).

Justificación de la fórmula: se justifica el uso de la misma en la voluntad de tratar las ofertas de forma objetiva, ya que ésta permite una valoración que equipara todas ellas ponderándolas a un valor común, asignando la máxima puntuación a la oferta más económica.

El descuento de baja ofertada es el criterio objetivo que se tomará en consideración a los efectos de apreciar, en su caso, la proposición que no pueda ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, siendo los límites para apreciar la desproporcionalidad, los siguientes:

*Se considerará que una oferta presenta valores anormal o desproporcionalmente bajos cuando la misma sea **superior** en diez (10) unidades porcentuales a la media aritmética de las bajas ofertadas, atendiendo a la siguiente fórmula:*

$$B_{\text{tem}} = B_i > (\Sigma B / N^{\circ} B) - 10 \%$$

Siendo: B_{tem} = Baja Temeraria

B_i = Baja ofertada por cada licitador

ΣB = Suma de todas las bajas ofertadas

N° B = n° ofertas presentadas

Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo de empresas, en el sentido de lo expuesto en el artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para el cálculo de la desproporcionalidad o anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o junto con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurren en unión temporal.

Serán criterios objetivos para apreciar o no si la oferta es anormalmente baja aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma, para lo que deberán presentar la documentación detallada de los costes directos de la oferta económica presentada, soluciones técnicas adoptadas, condiciones laborales y condiciones excepcionalmente favorables de que disponga el licitador para ejecutar el acuerdo marco, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201 de la LCSP.

1.- LÍMITE BAJA DESPROPORCIONADA

Según se desprende de los cálculos correspondientes:

Límite Baja Desproporcionada:	10,43%
--------------------------------------	---------------

2.- LICITADORES CUYA OFERTA ESTÁ EN BAJA DESPROPORCIONADA

Según lo anteriormente expuesto, tiene consideración de oferta desproporcionada la correspondiente al siguiente licitador:

DEURZA CONSULTING, S.L.	35,00%
PLAI INGENIEROS, S.L.	32,00%
LATER ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, S.A.U.	18,00%
MOLT INVERSIONES, S.L.	31,70%
SVAM ARQUITECTOS Y CONSULTORES, S.L.	20,00%
INSTITUTO TÉCNICO DE MATERIALES Y CONSTRUCCIONES, S.A. (INTEMAC)	12,82%
SECURAMA CONSULTORIA DE SEGURIDAD EN OBRAS, S.L.	11,13%
AIRIA INGENIERIA Y SERVICIOS, S.A.	23,62%

III. EVALUACIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN

De acuerdo a lo anterior se procede a la evaluación minuciosa de la documentación aportada por cada licitador, como justificación de su oferta en baja desproporcionada.

1.- DEURZA CONSULTING, S.L.

En la justificación considera los siguientes apartados:

A) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.

Se dice que disponen de una amplia red de recursos, tanto personales como materiales, para llevar a cabo todos los servicios prestados con éxito, ya que dispone de amplio personal cualificado con años de experiencia suficiente para abarcar la totalidad de los trabajos exigidos. Además, se dispone de oficinas con los medios materiales necesarios para desarrollar los servicios correctamente, tales como puestos de trabajos con equipos informáticos completos con el software necesario (Revit, Microsoft Office, AutoCAD, CYPE, Civil 3D, Presto...) impresoras, plotter, entre otros. Por otro lado, disponen de titulación en materia de cursos para la correcta utilización de programas de desarrollo de BIM, como Revit y CYPE, que permiten desarrollar los proyectos en 3D considerando simultáneamente definición arquitectónica, estructura e instalaciones, facilitando los procesos de simultaneidad y evitando el solapamiento de elementos al ofrecer una imagen global del proyecto en todo momento de definición.

Se indica que la empresa cuenta con los certificados **ISO 9001** de Gestión de Calidad e **ISO 14001** de Medio Ambiente.

Lo anteriormente expuesto no justifica suficientemente la oferta económica presentada.

B) Soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras

Se presenta una serie de proyectos realizados por la empresa, ello **no justifica la oferta económica presentada.**

C) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras

DEURZA CONSULTING, indica que tiene implementada una plataforma integral de gestión, llamada **Elektron** que ha sido desarrollado 'ad hoc' para la gestión, planificación, control y desarrollo de cada uno de los proyectos o actuaciones que lleva a cabo, habiendo industrializado todos los procesos y flujos de trabajo, el cual permite una comunicación, interacción y seguimiento entre los equipos asignados a cada proyecto en tiempo, así como con cada uno de los clientes a los que se genera acceso a la carpeta de proyecto. De esta forma el control en la gestión y el desarrollo de la producción del trabajo les permite garantizar que los procesos cumplen no sólo con los estándares de calidad sino con los plazos y exigencias concretas de cada trabajo.

Lo anteriormente expuesto no justifica suficientemente la oferta económica presentada.

D) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo del mercado o que incumplieran lo establecido en el artículo 201

DEURZA CONSULTING afirma que los salarios considerados en el análisis de costes cumplen lo estipulado en el Convenio Colectivo aplicable del Sector Oficinas y Despachos de la provincia de Zaragoza, así como con la Resolución de 8 de marzo de 2023, de la subdirectora provincial de Trabajo, por la que se registran y publican las tablas salariales para 2023 en adelante.

Se indica que se trabaja bajo las premisas y estándares de la Política de Calidad y Medioambiente.

Se indica que la empresa está comprometida con la sociedad, los Derechos Humanos y la protección del Medio Ambiente.

Lo anteriormente expuesto no justifica suficientemente la oferta económica presentada.

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A. Costes laborales y profesionales

De conformidad con el Pliego de Prescripciones Administrativas Particulares, se exigen tres profesionales:

Ingeniero industrial o técnico con 7 años de experiencia en redacción de proyectos de instalaciones en edificios y 5 años en Dirección facultativa de obras de instalaciones en edificios.

Arquitecto o técnico con 7 años de experiencia en redacción de proyectos de rehabilitación o reforma de edificios terciarios y de oficinas y con 5 años de experiencia en dirección de obras de rehabilitación o reforma en edificios terciarios y de oficinas.

Un técnico encargado de la coordinación de seguridad y salud con un mínimo de 3 años de experiencia.

Los costes laborales se han calculado, de conformidad con el Convenio de Oficinas y Despachos de Zaragoza y, teniendo en cuenta los costes salariales, incluida Seguridad Social a cargo de la empresa.

Se ha propuesto como técnico responsable del contrato y como Directora de obra, a **Miriam Valdivieso Fraile, Arquitecta** BIM colegiada con más de 15 de años de experiencia. La mencionada arquitecta, Miriam Valdivieso Fraile, es profesional autónoma colaboradora de Deurza desde el año 2017 y, actualmente y desde el año 2020, cuenta con contrato vigente como trabajadora autónoma económicamente dependiente de la mercantil, siendo parte del equipo directivo del Departamento de Proyectos de la sociedad.

Se considera como coste de dicho arquitecto el importe de 29,00 €/hora, y habiéndose previsto para la fase de redacción, un trabajo efectivo de 17 horas a la semana, lo que deriva un total de 1.632 horas para objeto del contrato (24 meses de duración).

1.632 horas x 29 €/h = **47.328,00 €** (Coste total del técnico responsable del contrato)

47.328,00 €/2 años (24 meses) = 23.664 €/año, inferior a 25.954,63 €/año, salario mínimo para titulados superiores según el Convenio Colectivo del Sector de Oficinas y Despachos de la Provincia de Zaragoza.

Se propone a **Manuel González Ruiz** como **Arquitecto Técnico** y para las funciones de Dirección de Ejecución del contrato y la Coordinación de Seguridad y Salud, con más de 20 años de experiencia, con un coste imputable al contrato de **34.802,68 €** (IVA no incluido). Un trabajo efectivo de 23 horas a la semana, lo que deriva un total de 2.207 horas para objeto del contrato (24 meses de duración).

34.802,68 €/2 años (24 meses) = 17.401,34 €/año, inferior a 22.433,67 €/año, salario mínimo para titulados superiores según el Convenio Colectivo del Sector de Oficinas y Despachos de la Provincia de Zaragoza.

Se ha previsto contar con la colaboración de un **Ingeniero Industrial** con más de 20 años de experiencia.

Cuyo acuerdo económico alcanzado con el profesional es de 25,00 €/hora, y habiéndose previsto para la fase de redacción, un trabajo efectivo de 13 horas a la semana, lo que deriva un total de 1.248,31 horas para objeto del contrato (24 meses de duración).

1.248,31 horas x 25 €/h = **31.207,75 €** (Coste total del Ingeniero Industrial)

31.207,75 €/2 años (24 meses) = 15.603,87 €/año, inferior a 25.954,63 €/año, salario mínimo para titulados superiores según el Convenio Colectivo del Sector de Oficinas y Despachos de la Provincia de Zaragoza.

Por otro lado, los años de experiencia de los técnicos propuestos son de más de 15 años (Arquitecto), más de 20 años (Arquitecto Técnico) y más de 20 años (Ingeniero Industrial), si bien no se considera los incrementos salariales por antigüedad.

No se valora el coste de los seguros de responsabilidad civil de autor de proyecto, Director de Obra, Director de Ejecución, ni del Coordinador de Seguridad y Salud.

B. Costes de desplazamientos y alojamientos

No se consideran costes adicionales por desplazamientos ni alojamiento, justificando que se dispone de una oficina en la Calle San Jerónimo 15 de Madrid. lo que garantiza un acceso ágil y eficiente a la obra, permitiendo incluso que el personal se traslade a pie, sin necesidad de incurrir en gastos de transporte o dietas.

Siempre se tiene que considerar un coste de desplazamiento, bien sea metro, tren o vehículo particular, si bien en el apartado F. Gastos Generales se considera un importe global de 16.881,22 €, donde se indica que se consideran gastos de desplazamiento, pero sin desglosar los importes en concreto de desplazamientos y dietas, por todo ello no se justifica suficientemente la oferta presentada.

C. Costes de oficina

En lo que respecta al coste de las oficinas imputable a este contrato, Deurza cuenta con sede en cuatro ciudades, las cuales suponen un coste mensual total de 3.133,00 € y, considerando que el impacto del contrato y su relación directa anual con la facturación global de la sociedad se sitúa en el **14,59 %**, el coste global de esta partida imputable a la duración del contrato asciende a la cantidad de **12.748,23 €**.

D. Costes seguro de Responsabilidad civil

Deurza cuenta con una póliza de seguro de Responsabilidad Civil gestionada con AON Iberia Correduría de Seguros y Reaseguros, S.A.U siendo el asegurador Hiscox, S.A.

El coste de la prima neta anual asciende a la cantidad de 9.589,76 euros con un recargo aplicable de 191,80 euros y unos impuestos repercutibles de 797,20 euros, lo que nos arroja un coste total anual de 10.578,76 euros.

De esta manera y, teniendo en cuenta el impacto del contrato y su relación directa anual con la facturación global de la sociedad se sitúa en el **14,59 %**, el coste global de esta partida imputable a la duración del contrato asciende a la cantidad de **3.764,52 €**.

Esta cantidad no justifica los seguros de responsabilidad civil de todos los proyectos, Direcciones de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud.

F. Gastos generales

Se estima un importe total de **16.881,22 €** como Gastos Generales. Dicho importe se indica que incluye, entre otros, los costes de desplazamientos, gastos de oficina (incluyendo costes operativos), seguros vinculados al contrato, así como los costes financieros y otros gastos asociados, pero **dicho importe no se desglosa en los diferentes conceptos indicados y su repercusión en función de un número de actuaciones a realizar. Por ello no se puede ratificar el importe presentado.**

G. Beneficio empresarial

Se considera un Beneficio Industrial de **15.763,21 euros**, lo que representa un **9,70 %** sobre el importe total imputable.

Por todo lo anteriormente expuesto, la oferta presentada por el licitador **DEURZA CONSULTING, S.L.**, **no justifica suficientemente la Oferta económica presentada**, considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas.

2.- PLAI INGENIEROS, S.L.

PLAI INGENIEROS, considera para la redacción de proyectos personal de administración, personal de delineación y un técnico, este sin determinar su titulación o formación académica.

Para la fase de Dirección de Obra, se considera igualmente personal de administración, personal de delineación y un técnico que realice las funciones de Dirección de Obra, pero sin especificar titulación o formación académica.

Para la Dirección de Ejecución, se considera un técnico para dichas funciones.

Para la Coordinación de Seguridad y Salud, se considera personal de administración y un técnico para realizar las funciones de Coordinación de Seguridad y Salud.

La valoración económica se realiza a través de una estimación de horas por cada uno de los intervinientes según el caso. Indicando un coste hora en función de cada categoría.

En la valoración económica presentada no se observa la estimación correspondiente a los seguros de responsabilidad civil por la redacción de proyectos, Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud en obras.

Por otro lado, en la justificación aportada no se refleja la experiencia de los diferentes técnicos y por ello no se puede validar el plus de antigüedad.

Por todo lo anteriormente expuesto, la oferta presentada por el licitador **PLAI INGENIEROS, S.L.**, **no justifica suficientemente la Oferta económica presentada**, considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas.

3.- LATER ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, S.A.U.

Con fecha 19 de mayo, se recibe un correo electrónico de la empresa LATER ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, S.A.U, indicando que no van a presentar ninguna justificación.

Por lo tanto, la oferta presentada por el licitador LATER ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, S.A.U., no justifica la Oferta económica presentada, considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas.

4.- MOLT INVERSIONES, S.L.

El estudio de la oferta económica la han basado en los siguientes conceptos:

1. Experiencia en el desarrollo de proyectos de ámbito similar.
2. Costes relacionados con el desarrollo del proyecto: personal, gasto general, transporte, etc.
3. Tiempo de dedicación para el desarrollo del proyecto.

Para la suposición del coste de un ingeniero, se basan en el convenio para ingeniería, donde se especifica el salario base, el Salario mínimo para los trabajadores de empresas del Convenio Ingeniería y Estudios Técnicos durante el año 2024, aportando una tabla salarial al respecto, si bien dicha tabla no corresponde con la tabla vigente para el año 2024, recogida en el BOE del 23 de marzo de 2024.

Por lo tanto, los cálculos efectuados por la empresa licitadora MOLT INVERSIONES no se pueden considerar como válidos, con independencia del precio/hora estimado al alza.

Por otro lado, se hace una estimación de solo seis proyectos, cuando los edificios objeto de la presente licitación son 10 edificios, por ello la estimación real efectuada se encuentra por debajo del número de proyecto que se pueden desarrollar en 24 meses.

En la valoración económica presentada no se observa la estimación correspondiente a los seguros de responsabilidad civil por la redacción de proyectos, Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud en obras.

Por otro lado, en la justificación aportada no se refleja la experiencia de la Dirección Facultativa de las obras y del Coordinador de Seguridad y Salud, no observando en la justificación los plus, por antigüedad.

Por lo tanto, la oferta presentada por el licitador MOLT INVERSIONES, S.L., no justifica suficientemente la oferta económica presentada, considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas.

5.- SVAM ARQUITECTOS Y CONSULTORES, S.L.

Se aporta una tabla con el coste por hora de cada tipo de técnico, así como otra tabla reflejando la distribución de los gastos anuales en el ejercicio del año 2024, considerando los trabajadores internos, trabajadores externos, costes directos y costes indirectos.

Se justifica la oferta presentada mediante los costes de cuatro proyectos diferentes realizados durante los últimos cuatro años, proyectos de diferentes importes, donde se desglosa los técnicos, días de dedicación, las horas al día y su coste unitario dando un importe de cada uno de los conceptos para la redacción de proyecto.

Además, se considera un 6% de gastos generales, un 6% de beneficio industrial y un 21% de Costes indirectos y gastos de seguros de responsabilidad civil.

Igualmente se aportan equivalentes tablas para los recursos de Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud.

Finalmente se aporta una tabla resumen de los cuatro proyectos analizados, comparando los costes operativos reales con los honorarios estimados según los baremos establecidos en la tabla del Pliego de Prescripciones Técnicas de la Licitación, obteniendo para cada proyecto y cada fase un porcentaje de donde se determina una baja media global de 21,06%.

En los ejemplos presentados, se aporta el seguro de responsabilidad civil de redacción de Proyecto, pero no se aportan los gastos de los seguros de responsabilidad civil por Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud de Obra.

Por otro lado, en la justificación aportada no se refleja, en función de la experiencia de los técnicos, el Plus por antigüedad.

Por lo tanto, la oferta presentada por el licitador SVAM ARQUITECTOS Y CONSULTORES, S.L., no justifica suficientemente la Oferta económica presentada, considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas.

6.- INSTITUTO TÉCNICO DE MATERIALES Y CONSTRUCCIONES, S.A. (INTEMAC)

La justificación presentada por la empresa INTEMAC se basa en los siguientes conceptos:

- 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.
- c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.
- d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.

a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.

INTEMAC indica que tiene una gran experiencia en trabajos análogos a los que son objeto del contrato, con elevado conocimiento de la problemática que plantean los trabajos de reforma y rehabilitación.

Qué las actividades relacionadas con la rehabilitación son extremadamente complejas y requieren la colaboración estrecha en campos cada vez más numerosos y diversos.

Qué el equipo humano del Instituto está constituido en un elevado porcentaje por personal técnico titulado con una amplia experiencia en actividades de Patología y Rehabilitación de construcciones. Además, el Laboratorio de Madrid cuenta con la maquinaria y medios necesarios para la realización de inspecciones y ensayos. En la actualidad el Instituto cuenta con una plantilla de 100 personas, de los que más de un 60% son técnicos titulados y el resto técnicos no titulados especialistas en las actividades que desempeñan.

Por consiguiente, el Instituto constituye una organización altamente especializada en:

- ☐ Estudios de patología y reparación de obras civiles, industriales y de edificación.
- ☐ Redacción de proyectos y DO de reforma y rehabilitación.
- ☐ Control de calidad y asesoría en proyectos.
- ☐ Control de calidad de obras, tanto de materiales como de ejecución.
- ☐ Control geométrico y económico.
- ☐ Inventario e inspección de obras civiles, industriales y de edificación.
- ☐ Ensayos de materiales y estructuras.
- ☐ Pruebas de carga y monitorización de todo tipo de estructuras.
- ☐ Sondeos, ensayos e informes geotécnicos.
- ☐ Asistencia técnica.
- ☐ Formación de personal técnico mediante cursos o programas específicos.

Estas actividades están extendidas a las áreas de obra civil, edificación, e instalaciones.

Lo anteriormente expuesto no justifica suficientemente la oferta económica presentada.

b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.

Intemac indica que las condiciones favorables principales con las que cuenta la empresa para la prestación del servicio son:

Cuenta con un sistema de procedimientos internos para abordar la mayor parte de actuaciones que se prevén en este tipo de trabajos de reforma y rehabilitación de edificaciones:

- o Revisión del cumplimiento del CTE en edificaciones existentes.
- o Revisión y reparación de problemas de filtraciones y humedades.
- o Procedimientos de reparación de todo tipo de tipologías de estructura.
- o Revisión y auditoría de instalaciones.
- o Revisión y mejora de la envolvente energética.
- o Base de datos propia actualizada de precios de reforma y rehabilitación, además de las bases precios oficiales publicadas anualmente.

Cuenta con laboratorio propio acreditado para la preparación de las muestras, realización de los ensayos previstos e interpretación de los mismos.

Lo anteriormente expuesto no justifica suficientemente la oferta económica presentada.

c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.

Se indica que disponen de un equipo escáner láser de imágenes propio (modelo BLK 360 - tecnología LiDAR) para trabajos adicionales que pudieran ser necesarios.

También indican que INTEMAC realiza habitualmente auditoría y revisión de nuevos sistemas constructivos (impermeabilizaciones, fachadas, solados, etc.), lo que les permite tener un amplio conocimiento del mercado, planteando para cada caso la solución que mejor se adapte a las necesidades de la edificación.

Lo anteriormente expuesto no justifica suficientemente la oferta económica presentada.

d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.

Se indica que INTEMAC tiene implantados internamente sistemas de control de calidad según la normativa ISO-9001, y de gestión medioambiental según la normativa ISO-14001.

4.4.1 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

INTEMAC se compromete a realizar sus actividades de acuerdo con los sistemas de control de calidad (ISO-9001) y de gestión medioambiental (ISO-14001).

Entre las medidas propuestas, a tener en cuenta durante la realización de las inspecciones, se pueden citar las siguientes:

- Minimizar el consumo de energía y de medios auxiliares para la realización del trabajo de campo.
- Reducir el uso de papel mediante sistemas de gestión de información y, en caso de ser imprescindible, utilizar papel reciclado.
- Minimizar la generación de residuos de cualquier tipo.

4.4.2 ASPECTOS SOCIALES Y OBLIGACIONES LABORALES

La oferta presentada por INTEMAC respeta escrupulosamente las obligaciones, reflejadas en la legislación social o laboral, establecidas en el derecho de las disposiciones de derecho internacional medioambiental, social y laboral que vinculen al Estado.

En lo referente a derechos y deberes de los trabajadores, representación de los trabajadores, salarios, jornada de trabajo, contratos de trabajo, suspensión de contratos y despidos colectivos, relaciones laborales especiales, etc.; éstos se encuentran recogidos en el correspondiente convenio colectivo.

Lo anteriormente expuesto no justifica suficientemente la oferta económica presentada.

JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA

Para la preparación de la oferta económica, se han tomado en consideración los valores reflejados en la tabla recogida en el *apartado 6 Medición y abono de los contratos basados* del pliego de prescripciones técnicas de la licitación, sirviendo como criterio para la determinación del precio del contrato, en función del grado de intervención de los trabajos a realizar.

Para determinar el valor del porcentaje de baja aplicable a este contrato, se han

empleado como referencia los porcentajes y baremos recogidos en el *documento justificativo de cálculo de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)*, incluyendo la adaptación al CTE.

Para obras de intervención parcial, ampliación, rehabilitación y reforma, se establece la siguiente formulación para el de cálculo honorarios orientativos, según el PEM de la obra:

$$H = (CP \cdot PEM \cdot K) / 20$$

Donde:

CP= Coeficiente según presupuesto cuyo valor es $[0,5+6(M/PEM)^2] > 2,5$

PEM= Presupuesto de Ejecución Material de la obra

K= Coeficiente corrector (Tabla E7)

TABLA E7: COEFICIENTE CORRECTOR SEGÚN TIPO DE PROYECTO

Demoliciones parciales	0,35
Conservación, Reparación	1,00
Reforma, Reestructuración, Ampliación o Acondicionamiento	1,10
Rehabilitación	1,15
Consolidación	1,20
Restauración	1,25

Se aporta una tabla comparativa entre los honorarios medios resultantes según el pliego, los honorarios medios según los baremos del COAM y los honorarios tras aplicar la baja ofertada por INTEMAC.

Según dicha tabla, se alcanza un valor promedio de porcentaje de reducción respecto a los honorarios del pliego del 12,99%.

La baja ofertada por INTEMAC se sitúa en el 12,82%.

En la justificación de la oferta presentada no se han considerado los siguientes conceptos:

- Seguros de responsabilidad civil de los proyectos básicos y de ejecución
- Seguros de responsabilidad civil del Director de Obra, Director de Ejecución de Obra y Coordinador de Seguridad y Salud de las Obras.
- No se indica los Gastos Generales ni Beneficio Industrial.
- No se indican los gastos por desplazamientos ni posibles dietas.
- No se refleja, en función de la experiencia de los técnicos, el Plus por antigüedad.

En resumen, no se justifica suficientemente la baja considerada del 12,82%.

Por lo tanto, la oferta presentada por el licitador INSTITUTO TÉCNICO DE MATERIALES Y CONSTRUCCIONES, S.A. (INTEMAC), no justifica suficientemente la Oferta económica presentada, considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas.

7.- SECURAMA CONSULTORIA DE SEGURIDAD EN OBRAS, S.L.

Se presenta una tabla según la tabla presentada en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la licitación, adjuntando una nueva columna denominada **Tarifa**, donde se refleja el % de baja en función del PEM y grado de intervención.

Se indica que al no existir una tabla de honorarios técnicos establecida por el Consejo General de Arquitectura ni el Consejo General de Arquitectura Técnica en España, por lo que no es posible hacer una comparación objetiva con ningún documento oficial, salvo hacer el análisis de un caso concreto, aplicando los criterios establecidos en la oferta.

Para la justificación económica se aportan sobre un ejemplo de actuación de una obra concreta, donde se analizan los costes de los honorarios de servicios técnicos de Redacción de Proyecto, Dirección de Obra y Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud, aprobados en 2024.

Se determina un coste/hora de cada técnico, donde en dicho coste ya está incluido los siguientes conceptos:

- Costes indirectos (Seguros sociales, Seguros de Responsabilidad Civil, formación, Gastos Generales).
- Incremento del IPC.

Con todo ello, se consideran los siguientes costes salariales en función de la categoría profesional:

- Arquitecto: 39,50 €/h
- Arquitecto Técnico: 31,85 €/h
- Ingeniero Técnico Industrial: 31,85 €/h

Si bien, **no se realiza un desglose justificativo de los diferentes conceptos de costes indirectos, incremento de IPC y el salario bruto de cada técnico, ni se considera los plus de antigüedad de cada técnico.**

En la fase de redacción de proyecto, se considera un 8% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, claramente inferior al porcentaje habitual del 19%. Dicho porcentaje del 8% no se desglosa en porcentaje de Gastos Generales por un lado y del Beneficio Industrial por otro, con lo cual, se desconoce el porcentaje considerado a cada concepto.

En el ejemplo aportado no se consideran gastos de desplazamientos ni posibles dietas.

Por lo tanto, la oferta presentada por el licitador SECURAMA CONSULTORÍA DE SEGURIDAD EN OBRA, S.L., no justifica suficientemente la Oferta económica presentada, considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas.

8.- AIRIA INGENIERIA Y SERVICIOS, S.A.

Con fecha 19 de mayo, se recibe un correo electrónico de la empresa AIRIA INGENIERIA Y SERVICIOS, S.A., indicando que no van a presentar ninguna justificación.

Por lo tanto, la oferta presentada por el **licitador AIRIA INGENIERIA Y SERVICIOS, S.A.**, **no justifica la Oferta económica presentada**, considerada anormalmente baja respecto del conjunto de ofertas válidas.

Por todo lo anteriormente expuesto: El técnico firmante considera e informa a los efectos oportunos, que, ninguno de los licitadores, **han justificado suficientemente las Ofertas económicas presentadas**, por lo tanto, **no se admiten sus ofertas como válidas**.

Madrid a la fecha de la firma

MANUEL AYUSO
ROMERO - DNI [REDACTED]
[REDACTED]

Firmado digitalmente por
MANUEL AYUSO ROMERO
- DNI [REDACTED]
Fecha: 2025.06.03 09:52:11
+02'00'

Fdo: Manuel Ayuso Romero
Técnico Superior de Gestión