



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
Patrimonio y Contratación
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO

INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR LA EMPRESA GDE CONSTRUCCIONES, S.L. PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE “ACONDICIONAMIENTO DE LA ESTUFA GRANDE PARA INSTALACIÓN AUDIOVISUAL EN EL JARDÍN HISTÓRICO DE LA FINCA VISTA ALEGRE. ACTUALIZACIÓN 2025” (Expte.:VA/25-28)

El presente informe se redacta a efectos de analizar la justificación de la oferta presentada por la empresa GDE CONSTRUCCIONES, S. L. por un importe de la base imponible de 88.582,51 € para la ejecución de las obras relativas al proyecto de “Acondicionamiento de la Estufa Grande para instalación audiovisual en el Jardín Histórico de la Finca de Vista Alegre de Madrid. Actualización 2025”, con un presupuesto base de licitación 117.683,11 € sin IVA (142.396,56 € incluido IVA).

La oferta de GDE CONSTRUCCIONES, S.L., con presupuesto de 88.582,51 € (base imponible) y 74.439,08 € de PEM, descontados los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%), en aplicación de la cláusula 10.1 del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares de la licitación, la cual a su vez hace referencia al artículo 85 del Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto 1098/2001, de 12 octubre), se advierte que contiene valores anormales o desproporcionados de conformidad con los parámetros objetivos y se solicita validar técnicamente la justificación aportada por el licitador.

La oferta representa una baja de un 24,73 %, respecto al presupuesto de licitación de 117.683,11 € (sin IVA).

A efectos de justificar el precio ofertado, la empresa GDE CONSTRUCCIONES S. L. indica que existen circunstancias que permiten ese nivel de ahorro en los costes.

A continuación, se analizan las circunstancias alegadas por la empresa en su justificación de la oferta:

Condiciones que alega el licitador para justificar su oferta

- *Se indica que la empresa, al estar especializada en edificación y reformas, cuenta con condiciones de compra excepcionales.*

Además de disponer de acuerdos con los principales proveedores del sector con aplicación de mayores descuentos y rápeles disponibles en el mercado.

El estar especializado en edificación es exigible a cualquier empresa que realice las obras para acceder a la licitación. Por tanto, no se puede considerar una condición especialmente favorable y no es posible cuantificar el ahorro en los costes que supone.

Los acuerdos con proveedores del sector pueden suponer una ventaja en los costes de subcontratación pero, en este caso no queda justificado ni cuantificado el ahorro por no indicarse los proveedores concretos ni los descuentos pactados con los mismos.

No queda justificado el ahorro de costes repercutible por esta circunstancia.

- *Se indica que la empresa está muy especializada y los montadores consiguen rendimientos de trabajo por encima de lo habitual.*
Además, mantiene acuerdos de colaboración con empresas instaladoras logrando mejores resultados que empresas no especializadas.

En los precios descompuestos de proyecto está indicado el rendimiento de mano de obra especializada de cada partida. Una mejora en el rendimiento de la mano de obra, mejora el plazo consignado en proyecto, y puede repercutir en un coste más competitivo de la partida correspondiente para el licitador. No obstante, sin la indicación del dato concreto de rendimiento/plazo considerado por parte del licitador, ya sea en horas/m² o en tiempo de ejecución, no es posible analizar la viabilidad de la ejecución de la partida afectada ni cuantificar la reducción en los costes repercutida.

Los rendimientos que se puedan optimizar tienen que ser objetivos y poder compararse con los precios descompuestos del proyecto para poder analizar la reducción de costes.

En la documentación entregada no quedan justificados los rendimientos considerados por el licitador.

- *Se indica que la empresa cuenta con herramienta y maquinaria específica que facilita la rápida ejecución, reduciendo plazos y costes de alquiler. Esto repercute en el coste final.*

No queda indicada la herramienta y maquinaria específica ni como repercute ésta en el rendimiento de las partidas a las que afecta por lo que, al igual que en la circunstancia anterior, no queda justificada la reducción del plazo ni optimización del rendimiento y, por tanto, del coste que este lleva aparejado.

- *Se indica que los proveedores de mayor relevancia han visitado previamente las instalaciones.*

Esta circunstancia puede considerarse una seguridad para llevar a término las subcontrataciones que el licitador tenga que llevar a cabo con terceros, pero no se considera causa de reducción de costes ya que el proyecto de ejecución define las características técnicas de materiales, equipos y sistemas y las subcontrataciones que se lleven a cabo tienen que atender las prescripciones técnicas del proyecto.

Estudio de los presupuestos detallados aportados por el licitador

En términos generales, la empresa GDE CONSTRUCCIONES S. L. no presenta estudio y detalle de sus costes descompuestos de las partidas en las que argumentan mejor rendimiento y por lo tanto mayor reducción de los costes ofertados en relación con el presupuesto de licitación.

A continuación, se analizan las partidas y los capítulos más significativos del proyecto.

PARTIDA 01.01.01 m² FALSO TECHO BAFLES HEARTFELT HUNTER DOUGLAS O SIMILAR

El coste PEM de la partida de falso techo (01.01.01) que oferta el licitador es 190 €/m², que supone una baja de un 37,48 % sobre el precio por metro cuadrado de la partida de proyecto, 303,88 €/m². Esta partida representa un 60,84 % del PEM total de la obra.

Solución técnica propuesta

Respecto a la descripción de la partida, el licitador opta por la alternativa del fabricante Absotec: *“Sistema Luxineco de Absotec, diseño especial a medida adaptado a las dimensiones de lama definida en proyecto Altura = 200mm Base= 40mm y distancia a ejes 400mm en color base de catalogo a*

elegir.” Además, incluye el sobrecoste de 15 €/m² al realizar la instalación con un instalador reconocido por el fabricante.

Analizado el modelo Luxineco elegido como alternativa, se observa que este modelo dispone de varios tipos en función de las dimensiones de lama y de la distancia entre ellas, contando todos los sistemas del modelo con estructura transversal a la lama acústica.

No obstante, en el detalle constructivo del falso techo propuesto por el licitador como alternativa, no está representada esta estructura de soporte transversal. Tampoco se encuentra similitud de este detalle constructivo con la propuesta del sistema de proyecto por faltar estos elementos de soporte transversales.

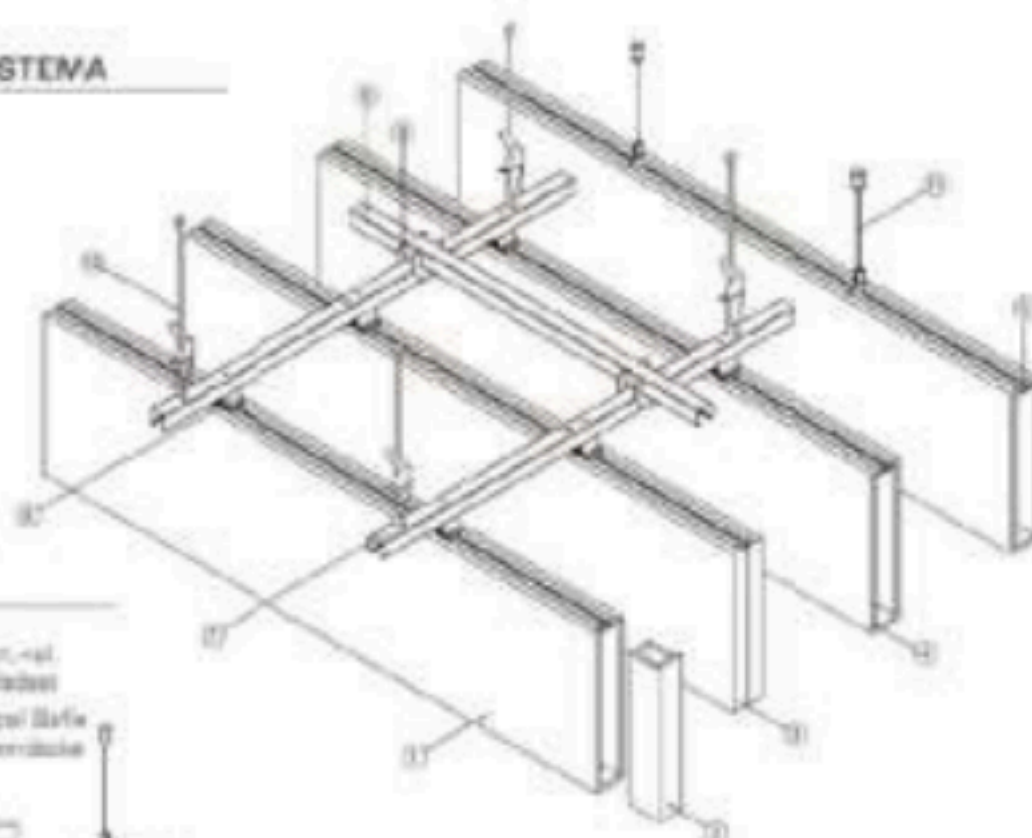
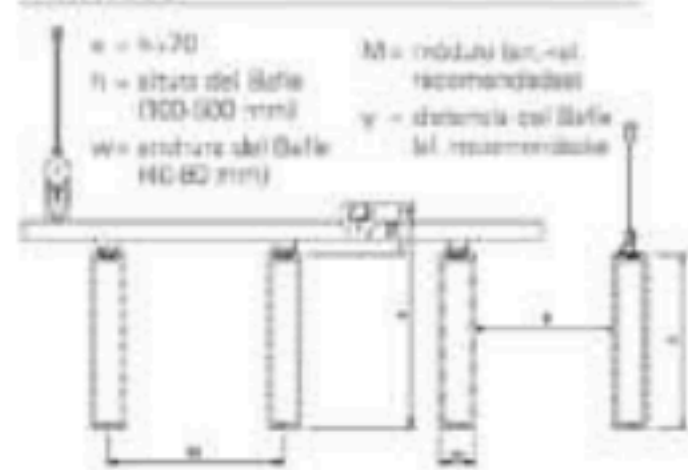
La idoneidad del sistema alternativo propuesto, solo se puede constatar realizando una muestra en obra y en el caso de no responder a lo requerido, consideramos que la baja realizada en esta partida, 37,48 % respecto al precio unitario de proyecto, no podría absorber las medidas adicionales que se requieran y que, inicialmente, se encuentran recogidas en proyecto.

COMPONENTES DE SISTEMA DE SUSPENSIÓN Y BAFFLES

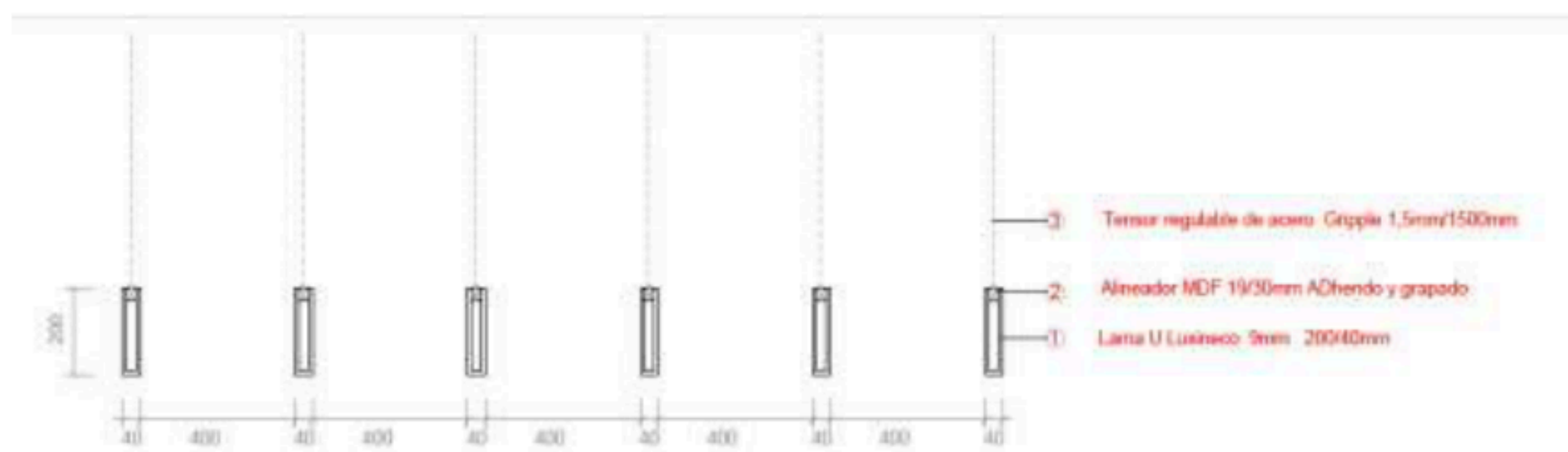
INFORMACIÓN GENERAL DEL SISTEMA

- 1 = Baffle
- 2 = Contorno
- 3 = Baffle secundario*
- 4 = Baffle (barras)
- 5 = Perfil de montaje
- 6 = Adaptador de montaje
- 7 = Soporte
- 8 = Soporte de estabilización
- 9 = Perfil de estabilización
- 10 = Gancho rápido
- 11 = Gancho de alambre
- * Restricciones de longitud

DETALLES



Solución de proyecto con perfiles transversales



Solución aportada por el licitador con tensores por cada lama sin perfil transversal

Rendimiento de mano de obra especializada

Se ha de concretar el rendimiento para cuantificar, a su vez, la reducción de coste de la partida de falso techo que tiene una repercusión significativa en el volumen del proyecto.

Al no justificarse el rendimiento ni la reducción de plazo considerada, la reducción de costes puede deberse a un ahorro en el coste de la mano de obra por debajo de los costes que estipulan las bases de precios de construcción más recientes y las regulaciones salariales del sector.

Los precios aportados no se ajustan a la descripción de las unidades del presupuesto de proyecto.

PARTIDA 02.01 m2 VINILOS EXTERIORES OSCURECIMIENTO 40%

Esta partida representa el 8,85 % del presupuesto de licitación. La baja realizada por el licitador es del 21,28 %, que supone en términos económicos 1.863,47 €.

GDE presupuesta una lámina equivalente a la de proyecto lámina Clarity 3 X HC de la marca PROSOL-LÁMINAS, alternativa a la Prestige 40 Exterior de 3M. Analizadas las características técnicas, la lámina propuesta por el licitador responde a las prescripciones de proyecto, aunque cuenta con un menor control solar, que se traduce en una transmisión de luz del exterior al interior de un 75% aproximadamente en el caso de la alternativa propuesta frente a un 40% de la prescrita en proyecto.

Esta alternativa se considera aceptable y la reducción en coste que supone, consultadas las tarifas de los fabricantes es de 16 €/m2 respecto a la especificada en proyecto por lo que se puede cuantificar un ahorro de 66,60 m2 x 16 €/m2= 1.065,60 €.

PARTIDAS CAPÍTULO 3: INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

La repercusión de este capítulo es un 5,97 % sobre el total del presupuesto.

En la oferta detallada de GDE la baja realizada sobre este capítulo es de un 15,63%, sin alterar las condiciones técnicas presupuestadas.

Al igual que el capítulo de techos, es necesario el dato del rendimiento de la mano de obra para cuantificar a su vez, la reducción de coste de las partidas de este capítulo. Asimismo, es necesaria la información de los precios descompuestos de las partidas del capítulo que no se aportan en la justificación.

PARTIDAS CAPÍTULO 4: INSTALACIÓN AUDIOVISUAL

La repercusión de este capítulo es un 15,42 % sobre el total del presupuesto.

En la oferta detallada de GDE la baja realizada sobre este capítulo es de un 38,49%, con algunos ajustes a la baja en las prestaciones técnicas de los equipos audiovisuales ofertados:

- 04.01.01: el proyector Optoma 720TST es un equipo descatalogado. Como alternativa ofertan el Optoma 820TST. Se detecta que este modelo no tiene red LAN-inalámbrica.
- 04.01.03: Reproductor BRIGHTSING HD224. GDE oferta un reproductor, modelo BRIGHTSING LS445, de gama inferior al de proyecto sin sincronización multi-display. La instalación audiovisual está prevista para su ampliación en el futuro, mantener los equipos y la categoría del equipo ofertado reduce la posibilidad de crecimiento de la instalación.

- 04.02.01: Amplificador CA120 Amplificador estéreo. El proyecto prescribe un amplificador estéreo adecuado para instalaciones audiovisuales. El amplificador presupuestado por GDE, modelo COM108, es un amplificador con un solo canal.
- 04.06.01: Puesta en marcha de la instalación audiovisual, es una partida no presupuestada en la oferta final del licitador, aunque sí presupuestada en el presupuesto de la empresa subcontratista de electricidad, CT 96 INSTALACIONES ELECTRICAS SL, presupuesto que aporta GDE como documentación de la justificación. En el desglose de la empresa de electricidad tiene un importe de 4.979,54 €, importe que no está sumado al presupuesto de ejecución material total de la obra del licitador.

Los precios aportados no se ajustan a la descripción de las unidades del presupuesto de proyecto.

CAPÍTULO 5: AYUDAS DE ALBAÑILERÍA

La repercusión de este capítulo es un 1,50 % sobre el total del presupuesto.

En la oferta detallada de GDE hay un alza sobre este capítulo de un 59,40%.

Los precios aportados se ajustan a la descripción de las unidades del presupuesto de proyecto.

CAPÍTULO 6: MEDIOS AUXILIARES

La repercusión de este capítulo es un 2,20 % sobre el total del presupuesto.

En la oferta detallada de GDE hay un alza sobre este capítulo de un 68,34%.

Los precios aportados se ajustan a la descripción de las unidades del presupuesto de proyecto.

CAPÍTULO 7: SEGURIDAD Y SALUD

La repercusión de este capítulo es un 1,28 % sobre el total del presupuesto.

En la oferta detallada de GDE la baja realizada sobre este capítulo es de un 22,07%.

Los precios aportados se ajustan a la descripción de las unidades del presupuesto de proyecto.

CAPÍTULO 8: GESTIÓN DE RESIDUOS

La repercusión de este capítulo es un 0,27 % sobre el total del presupuesto.

En la oferta detallada de GDE la baja realizada sobre este capítulo es de un 7,79%, si bien se detecta un error en el resultado del capítulo ya que tendría que sumar 364,26 € en lugar de 242,76 € lo que resultaría un alza de un 38,35%.

Los precios aportados se ajustan a la descripción de las unidades del presupuesto de proyecto.

TOTAL OFERTA DEL LICITADOR

GDE presenta una oferta económica de 88.582,51 €, sin IVA. Deducidos los gastos generales del 13% y el 6% de beneficio industrial, el PEM resulta 74.439,08 €.

El presupuesto total aportado por el licitador arroja este PEM de 74.439,08 €, aunque esta cifra no es el resultado del sumatorio de capítulos de la propia oferta:

Código	Descripción	
	Proyecto de acondicionamiento de la Estufa Grande para instalación audiovisual	
01	FALSOS TECHOS	
	Total capítulo 1	39.826,35
02	OSCURECIMIENTO HUECOS FACHADA	
	Total capítulo 2	6.892,43
03	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	
	Total capítulo 3	4.979,54
04	INSTALACIÓN AUDIOVISUAL	
	Total capítulo 4	9.392,34
05	AYUDAS ALBAÑILERÍA	
	Total capítulo 5	2.362,96
06	MEDIOS AUXILIARES	
	Total capítulo 6	3.656,80
07	SEGURIDAD Y SALUD	
	Total capítulo 7	986,90
08	GESTIÓN DE RESIDUOS	
	Total capítulo 8	242,76
	Total presupuesto	68.340,08

La diferencia respecto al PEM de la oferta económica es de 6.099,00 € lo que supone un 8,19% del presupuesto total del licitador. Esta cantidad, no está asignada a ningún concepto particular y no es posible su análisis.

Precio objetivo previsto

La empresa GDE no presenta una comparativa entre los precios descompuestos de proyecto y los que la empresa considera coste real de la obra que respaldan su oferta.

No es posible analizar la reducción de coste objetiva debida a la optimización de rendimientos por no aportarse los datos de rendimientos de mano de obra ni de maquinaria.

El licitador tampoco ha detallado ni como partida independiente ni como gastos indirectos, el pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en su cláusula 33 establece por cuenta del contratista.

El coste del ICIO supone 976,27 € una vez aplicada la bonificación del 75% como edificio protegido. Adicionalmente, tendrá que asumir el pago de la tasa urbanística y otros conceptos de la naturaleza descrita en esta cláusula.

Conclusión

A la vista de todo lo anterior, no queda acreditada la viabilidad de la oferta presentada por el licitador, GDE Construcciones, S.L.

LA TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por: DOMINGO GARCIA ANA
Fecha: 2025.12.17 09:27

LA JEFA DE SERVICIO DE OBRAS III

Firmado digitalmente por: ROZANO BRAVO BEATRIZ
Fecha: 2025.12.17 09:24