



Calle Edgar Neville 3, planta Baja
28020 Madrid
Teléfonos: 914 361 590

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.



INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS QUE INCURREN EN DESPROPORCIONALIDAD EN LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE “REALIZACIÓN DE AUDITORÍAS ENERGÉTICAS EN EDIFICIOS TITULARIDAD DE PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.”.

EXPEDIENTE: GP-ASA-0023-2026-S

LAS ACTUACIONES INCLUIDAS EN ESTE CONTRATO PODRÁN SER COFINANCIADAS AL 40 % CON CARGO AL PROGRAMA OPERATIVO 2021-2027 FEDER DE LA COMUNIDAD DE MADRID

De acuerdo con la Cláusula 1, Apartado 7 del Pliego de Condiciones Administrativas (PCAP) que rige el Contrato, el contrato se adjudicará por procedimiento abierto simplificado abreviado con criterio único.

Dicho criterio único que ha de servir de base para la adjudicación del contrato es el establecido en el apartado 8 de la cláusula 1 del PCAP: la mejor Proposición Económica ofertada por los licitadores, con base en la oferta más ventajosa económicamente, que se evaluará con arreglo a la siguiente fórmula matemática

$$\text{Puntuación} = 100 \times \left[\frac{(Ot - Op)}{(Ot - Om)} \right]$$

Siendo:

Op = Oferta a puntuar

Om = Oferta media aritmética de las consideradas

Ot = Oferta tipo (ó PBL)

Y donde:

$$Om = \frac{(\sum Op)}{(N^o O)}$$

siendo:

Om = Oferta media aritmética de las consideradas

Op = Ofertas presentadas (a puntuar)

$N^o O$ = Número de Ofertas

En la licitación del servicio de referencia se han admitido un total de 17 licitadores, ya que,



Cofinanciado por
la Unión Europea



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Fondos Europeos





Calle Edgar Neville 3, planta Baja
28020 Madrid
Teléfonos: 914 361 590



si bien existen dos registros de entrada de las empresas DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS Y SERVICIOS ENERGETICOS Y RESIDUOS, S.L. y SERVICIO PROFESIONAL DE ARQUITECTURA CONSULTORIA E INGENIERIA, S.L.P., se entiende que han presentado la misma oferta en repetidas veces debido a un fallo de la plataforma Licit@ que no permite eliminar plicas ya presentadas. Una vez examinadas las ofertas económicas presentadas por los licitadores, y constatado que dichas proposiciones concuerdan con los requisitos establecidos en la cláusula 11 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), se valora el precio ofertado como criterio objetivo 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, según lo estipulado en la cláusula 1, Apartado 8 del Pliego de Condiciones Administrativas (PCAP) que rige el Contrato:

Para calcular el valor de la baja ofertada se atenderá a la siguiente fórmula:

$$B_i = \left(1 - \frac{Of_i}{PBL}\right)$$

Donde:

B_i = Valor de la baja ofertada.

PBL = Presupuesto base de licitación (sin IVA)

Of_i = Importe ofertado por el licitador (sin IVA) (2 decimales)

Se considerará que las ofertas son desproporcionadas o anormales cuando:

$$B_i > B_{tem}$$

Siendo:

B_i = % Baja ofertada por cada licitador (dos decimales)

B_{tem} = % Baja límite de temeridad (dos decimales)

- Concurriendo tres o más licitadores, toda proposición económica cuyo porcentaje de baja exceda de 10 unidades porcentuales la media aritmética de los porcentajes de baja de todas las proposiciones presentadas (ver fórmula matemática arriba).



Calle Edgar Neville 3, planta Baja
28020 Madrid
Teléfonos: 914 361 590



$$B_{tem} = \left(\frac{\sum B}{N^{\circ}B} \right) + 10\%$$

Siendo:

- B_i = % Baja ofertada por cada licitador (dos decimales)
 $\sum B$ = Suma de todas las bajas ofertadas (dos decimales)
 $N^{\circ}B$ = nº ofertas presentadas
 B_{tem} = % Baja límite de temeridad (dos decimales)

De acuerdo con lo previsto la cláusula 12 del PCAP, se comprueba que la oferta de la empresa DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS Y SERVICIOS ENERGETICOS Y DE RESIDUOS SL, la cual ha obtenido la mejor puntuación, se encuentra formulada en términos que la hace presumiblemente desproporcionada o anormalmente baja conforme con a los parámetros objetivos indicados, por lo que la Unidad Técnica de Apoyo determina requerir a la empresa para que en el plazo de 5 días hábiles justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de su oferta mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos. Transcurrido el plazo conferido al efecto, la empresa DIRECCION INTEGRADA DE PROYECTOS Y SERVICIOS ENERGETICOS Y DE RESIDUOS SL (DIPSER) no presenta documentación alguna destinada a justificar la viabilidad de su oferta, por lo que a continuación y, examinada la clasificación de las ofertas resultante, se constata que la oferta presentada por el licitador SOCOTEC ENGINEERING SOLUTIONS SPAIN, S.L.U., siguiente en orden de clasificación, también se encuentra incurso en presunción de anormalidad de acuerdo con los parámetros establecidos, de manera que la Unidad Técnica de Apoyo determina requerir a dicha empresa para que en el plazo de 5 días hábiles a contar desde el envío de la comunicación justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de su oferta.

Con fecha 13/08/2026 a las 9:11h. se recibe correo electrónico en el Registro de PLANIFICA MADRID, Proyectos y Obras, con Referencia: 43/482063.9/26, remitido por SOCOTEC ENGINEERING SOLUTIONS SPAIN, S.L.U. y dirigido al Área de Contratación, adjuntando la documentación solicitada en el EXPTE.: GP-ASA-0023-2026-S



Cofinanciado por
la Unión Europea



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Fondos Europeos





Calle Edgar Neville 3, planta Baja
28020 Madrid
Teléfonos: 914 361 590



AUDITORÍAS ENERGÉTICAS EDIFICIOS PLANIFICA MADRID.

Analizada técnica y económicamente la documentación presentada por la empresa licitadora SOCOTEC ENGINEERING SOLUTIONS SPAIN, S.L.U., cuya oferta se encuentra incurso en presunción de anormalidad, se observa lo siguiente:

- Considerando que el presupuesto base de licitación (PBL) sin IVA es de 15.149,75 euros y la oferta del licitador asciende a 8.356,00 euros, el porcentaje de baja es del 44,85 %.
- Para obtener el precio de venta del contrato, el licitador suma los costes de personal, los costes de desplazamiento y los imprevistos. El coste del personal se justifica en función de las horas planificadas para cada trabajo y el importe de cada tipo de actividad; los costes de desplazamiento, en función de la distancia en kilómetros y el coste de este; mientras que los imprevistos carecen de justificación.

TAREA	ActivityType	Horas PLANIFICADAS	€/h	Total personal
Coordinación y Supervisión	BUMA	8,00	60,38	483,04
REGISTRO	BUN0	2,00	21,97	43,94
AE-C/ General Díaz Porlier, 35 – Madrid.	BUN2	27,00	40,67	1.098,09
AE-C/ Vicente Aleixandre, 3 y 5 – Madrid.	BUN2	53,00	40,67	2.155,51
AE- C/ Madroñera, S/N (Finca El Garzo) – Las Rozas de Madrid.	BUN2	53,00	40,67	2.155,51
AE- Av. de la Cantueña, 2 – Fuenlabrada.	BUN2	43,00	40,67	1.748,81
		186,00		7.684,90

- Las horas de dedicación indicadas en la Planificación de los trabajos del licitador, se expresan en función del tipo de Auditoria Energética (AE) y de la superficie de cada edificio.

	Tipo AE	Sup (m2)	Clasificación	Coordinación (BUMA)	Toma De Datos (BUN2)	Trabajo de Gabinete (BUN2)	Registro(BUN0)	Horas
Coordinación y Supervisión				8				8
AE-C/ General Díaz Porlier, 35 – Madrid.	2ª	663	pequeña		2	25	0,5	27,5
AE-C/ Vicente Aleixandre, 3 y 5 – Madrid.	1ª	7000	grande		5	48	0,5	53,5
AE-C/ Madroñera, S/N (Finca El Garzo) – Las Rozas de Madrid.	1ª	7000	grande		5	48	0,5	53,5
AE-Av. de la Cantueña, 2 – Fuenlabrada.	2ª	7526	grande		3	40	0,5	43,5
								186

- Las superficies de cada edificio tomadas por el licitador para el cálculo (*estimadas a partir de los datos publicados en Catastro) son las siguientes:



Calle Edgar Neville 3, planta Baja
28020 Madrid
Teléfonos: 914 361 590



Ubicación del Edificio	Superficie estimada (m2) (*)
C/ General Díaz Porlier, 35 – Madrid.	663
C/ Vicente Aleixandre, 3 y 5 – Madrid.	7.000
C/ Madroñera, S/N (Finca El Garzo) – Las Rozas de Madrid.	7.000
Av. de la Cantueña, 2 – Fuenlabrada.	7.526

CONCLUSIÓN:

Se encuentran incoherencias en las superficies tomadas por el licitador con respecto a las superficies de los edificios.

Con el fin de comparar las superficies, se realiza una tabla con las superficies construidas publicadas en la página web de Catastro, de cada uno de los edificios, siendo:

Edificio	m ²
C/ General Díaz Porlier, 35. Madrid.	4.866
C/ Vicente Aleixandre, 3 y 5. Madrid.	630
C/ Madroñera, S/N (Finca El Garzo). Las Rozas de Madrid	3.289
Av. de la Cantueña, 2. Fuenlabrada.	7.526

La diferencia entre los datos del licitador (a.) y los datos de Catastro (b.):

Edificio	superficies		
	a.	b.	diferencia
C/ General Díaz Porlier, 35. Madrid.	663	4.866	-4.203
C/ Vicente Aleixandre, 3 y 5. Madrid.	7.000	630	+6.370
C/ Madroñera, S/N (Finca El Garzo). Las Rozas de Madrid	7.000	3.289	+3.711
Av. de la Cantueña, 2. Fuenlabrada.	7.526	7.526	0
Total	22.189	16.311	5.878

Del análisis realizado se constata que las superficies consideradas para el cálculo de la oferta no coinciden con las superficies construidas correspondientes a los tres de los cuatro edificios objeto del contrato. Asimismo, no se aprecia correspondencia entre las superficies totales objeto de las auditorías.

Por otro lado, se desconoce la procedencia de los gastos para imprevistos de 603,34 euros.



Calle Edgar Neville 3, planta Baja
28020 Madrid
Teléfonos: 914 361 590



Estas discrepancias afectan directamente a las magnitudes empleadas para determinar los costes y, al no quedar debidamente acreditado que el cálculo económico contemple los datos adecuados, **no se considera suficientemente justificada la baja desproporcionada presentada.**

Madrid a la fecha de la firma

MARGARITA PUEYO DÍAZ
- DNI
Firmado digitalmente
por MARGARITA
PUEYO DÍAZ - DNI
[Redacted]
Fecha: 2026.08.17
13:41:10 +02'00'

Fdo: Margarita Pueyo Díaz
Técnico Superior de Gestión