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.

PLANIFICA MADRID

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

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

Siendo:

$Op = Oferta\ a\ puntuar$
$Om = Oferta\ media\ aritmética\ de\ las\ consideradas$
$Ot = Oferta\ tipo$ (ó PBL)

Y donde:

$$\textbf{Om} = \frac{(\sum Op)}{(Nº\ O)}$$

siendo:

$Om = Oferta\ media\ aritmética\ de\ las\ consideradas$
$Op = Ofertas$ presentadas (a puntuar)
$Nº\ O =$ Número de $Ofertas$

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

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927

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 Licita@ 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:

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

Donde:

$\boldsymbol{B_i}$ = Valor de la baja ofertada.

$\boldsymbol{PBL}$ = Presupuesto base de licitación (sin IVA)

$\boldsymbol{Of_i}$ = Importe ofertado por el licitador (sin IVA) (2 decimales)

Se considerará que las ofertas son desproporcionadas o anormales cuando:

$$\boldsymbol{B_i > B_{tem}}$$

Siendo:

$\boldsymbol{B_i}$ = % Baja ofertada por cada licitador (dos decimales)

$\boldsymbol{B_{tem}}$ = % 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).

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927

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

PLANIFICA MADRID

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

Siendo:

$\boldsymbol{B_i}$ = % Baja ofertada por cada licitador (dos decimales)

$\boldsymbol{\sum B}$ = Suma de todas las bajas ofertadas (dos decimales)

$\boldsymbol{N^{o}B}$ = nº ofertas presentadas

$\boldsymbol{B_{tem}}$ = % 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 incursa 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.

Tras un análisis técnico y económico de la justificación aportada por la empresa SOCOTEC ENGINEERING SOLUTIONS SPAIN, S.L.U., se desestima por no considerarse suficientemente justificada la baja desproporcionada.

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927

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

Examinada de nuevo la clasificación de las ofertas, se constata que la oferta presentada por el licitador ANPHIS SERVICIOS DE INGENIERÍA Y TECNOLOGÍA APLICADA, S.L., siguiente en orden de clasificación, incursa también 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 24/08/2026 a las 19:50h. se recibe correo electrónico, remitido por ANPHIS SERVICIOS DE INGENIERÍA Y TECNOLOGÍA APLICADA, S.L. y dirigido al Área de Contratación, adjuntando la documentación solicitada en el EXPTE.: GP-ASA-0023-2026-S. AUDITORÍAS ENERGÉTICAS EDIFICIOS PLANIFICA MADRID.

Tras un análisis técnico y económico de la justificación aportada por la empresa licitadora ANPHIS SERVICIOS DE INGENIERÍA Y TECNOLOGÍA APLICADA, S.L., se desestima por no considerarse suficientemente justificada la baja desproporcionada.

Examinada de nuevo la clasificación de las ofertas, se constata que la oferta presentada por el licitador TECOPY, S.A., siguiente en orden de clasificación, se encuentra igualmente incursa en presunción de anormalidad de acuerdo con los parámetros establecidos, de manera que la Unidad Técnica de Apoyo determina requerir a dicha empresa, con fecha 2 de septiembre de 2026, para que en el plazo conferido al efecto justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de su oferta.

Con fecha 07/09/2026 se recibe documentación remitida por TECOPY, S.A., firmada por su apoderado D. José Roberto García García, adjuntando la Justificación de la Anormalidad de la Oferta Económica solicitada en relación con el EXPTE.: GP-ASA-0023-2026-S. AUDITORÍAS ENERGÉTICAS EDIFICIOS PLANIFICA MADRID.

Tras un análisis técnico y económico de la justificación aportada por la empresa licitadora TECOPY, S.A, se desestima por no considerarse suficientemente justificada la baja desproporcionada.

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927

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

PLANIFICA MADRID

Examinada de nuevo la clasificación de las ofertas, se constata que la oferta presentada por el licitador PLENUM INGENIEROS S.L., siguiente en orden de clasificación, se encuentra igualmente incursa en presunción de anormalidad de acuerdo con los parámetros establecidos, de manera que la Unidad Técnica de Apoyo determina requerir a dicha empresa, con fecha 16 de septiembre de 2026, para que en el plazo conferido al efecto justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de su oferta.

Con fecha 21 de septiembre de 2026 se recibe documentación remitida por PLENUM INGENIEROS S.L., firmada por su representante D. Mariano Martín Lechuga, adjuntando la Justificación de la Anormalidad de la Oferta Económica solicitada en relación con el EXPTE.: GP-ASA-0023-2026-S. AUDITORÍAS ENERGÉTICAS EDIFICIOS PLANIFICA MADRID.

Tras un análisis técnico y económico de la justificación aportada por la empresa licitadora PLENUM INGENIEROS S.L., se desestima por no considerarse suficientemente justificada la baja desproporcionada.

Examinada de nuevo la clasificación de las ofertas, se constata que la oferta presentada por el licitador SGS TECNOS, S.A.U., siguiente en el orden de clasificación, se encuentra igualmente incursa en presunción de anormalidad, de acuerdo con los parámetros establecidos. En consecuencia, la Unidad Técnica de Apoyo determina requerir a dicha empresa para que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de su oferta económica.

Recibida la documentación remitida por SGS TECNOS, S.A.U. en relación con el expediente GP-ASA-0023-2026-S, AUDITORÍAS ENERGÉTICAS EDIFICIOS PLANIFICA MADRID, se procede a su análisis técnico y económico, observándose lo siguiente:

1- El presupuesto base de licitación, sin IVA, asciende a 15.149,75 euros, mientras que la oferta presentada por el licitador es de 9.000,00 euros, lo que supone una baja del 40,59 %.

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927

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

2- El licitador presenta un desglose de los costes previstos para la ejecución del contrato, incluyendo los costes de personal, otros costes directos (desplazamientos, medios materiales y equipos de medición, calibraciones y mantenimiento, software y licencias, documentación, gestión documental), costes indirectos del 3% y margen positivo del 11,11%.

3- En relación con los costes de personal, la empresa prevé una dedicación total de 411 horas, distribuidas por perfiles profesionales (Jefe de Proyecto 60 h, Técnico Energético 263 h, Técnico Ayudante 88 h), por inmueble y actividades comunes en una matriz de trabajo. La distribución por inmueble, comparada con el PBL:

Inmueble	Horas SGS	*Horas PBL*	Diferencia
General Díaz Porlier 35	112	*362*	−250 (−69,1 %)
Vicente Aleixandre 3-5	79	*135*	−56 (−41,5 %)
Finca El Garzo	83	*68*	+15 (+22,1 %)
Av. de la Cantueña 2	109	*261*	−152 (−58,2 %)
Actividades comunes	28	*no desglosadas*	+28
Total	411	*826*	−415 (−50,24 %)

Los costes/hora que aplica por perfiles: 21,59; 16,74 y 15,02 €/h, con las tablas 2024 del XX Convenio de ingeniería, jornada de 1.792 h y cargas del 35 %, son superiores a los del PBL, de modo que la diferencia de coste de personal procede de las horas y no de las tarifas. Rotula las tablas como «Total € 2026» y, por el contrario, aplica los importes de 2024 y no prevé actualización alguna, al encontrarse en negociación.

4- La empresa explica la optimización del cálculo de las horas totales de dedicación, mediante el aprovechamiento de las auditorías previas de dos edificios, la menor complejidad de las instalaciones de Vicente Aleixandre y El Garzo, la agrupación de actuaciones compatibles, la ejecución simultánea de tareas por distintos perfiles profesionales y la reutilización de información y resultados intermedios para evitar duplicidades, sin afectar al alcance contractual.

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927

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

5- Respecto de los medios materiales, la empresa identifica los equipos de medición previstos y asigna 300 euros a su utilización en el contrato. Esta cantidad incluye conceptos de amortización, calibración, verificación, mantenimiento y preparación de los equipos. También detalla los desplazamientos, estimados en 205 euros, correspondientes a 500 km calculados a razón de 0,35 euros/km (175 euros), más 30 euros por aparcamiento y gastos urbanos. La planificación contempla 13 jornadas de desplazamiento y 146 horas de trabajo de campo. Asimismo, se incluyen 100 euros para software, modelización y licencias, 72 euros para impresión y documentación y 70 euros para gestión documental específica.

6- La empresa imputa unos costes indirectos del 3 % sobre los directos (233,00 €), que desglosa «a modo orientativo» en ocho conceptos de entre el 0,25 % y el 0,55 %.

CONCLUSIÓN

Analizada la documentación justificativa presentada por SGS TECNOS, S.A.U., se considera que **no queda suficientemente acreditada la viabilidad económica de la oferta**, por lo siguiente:

La documentación aportada para justificar la imputación de un 3 % en concepto de gastos generales consiste en una tabla que recoge determinados valores y estimaciones de costes, sin que conste su correspondencia con datos económicos y contables verificables de la entidad.
Dicha tabla constituye, en su caso, una herramienta de cálculo, pero no acredita por sí misma que los porcentajes y magnitudes utilizados respondan a la estructura real de costes de la organización. La mera consignación de determinados importes o coeficientes en un documento justificativo no permite verificar su fundamento ni concluir que la imputación resultante sea económicamente representativa.

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927

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

En particular, la determinación de los gastos generales asociados a una prestación técnica requiere considerar los costes indirectos necesarios para el funcionamiento de la entidad, incluidos los derivados de los servicios corporativos, las funciones de dirección y administración, los sistemas informáticos y la ocupación y mantenimiento de las instalaciones. La proporción atribuible a cada trabajo debe establecerse mediante criterios objetivos de reparto y sustentarse en información económica suficiente

Por ello, se considera necesario que la justificación del porcentaje aplicado se apoye en documentación contable y económica de la entidad, incluyendo, según proceda, las cuentas anuales, la cuenta de pérdidas y ganancias, el detalle de los gastos de personal y de explotación y, especialmente, la información de contabilidad analítica o de costes que permita identificar los gastos generales de estructura y determinar su distribución entre las actividades productivas.

En consecuencia, la valoración presentada no permite contrastar los datos utilizados, conocer la metodología de cálculo y verificar la razonabilidad del porcentaje aplicado.

Adicionalmente, la empresa no cuantifica el trabajo que evita con las auditorías previas con respecto de una auditoría sin antecedentes, por lo que no permite comprobar que 112 h y 109 h basten para ejecutar íntegramente el alcance. El dimensionamiento de ciertos trabajos, como el de Vicente Aleixandre, se apoya en hipótesis no verificadas. La reducción de 56 h con respecto al PBL, parte de una descripción de las instalaciones que no figura en los pliegos y que la propia empresa califica de «hipótesis sujetas a verificación en campo», mientras el PPT exige el mismo alcance en todos los edificios. La «garantía de alcance» es una declaración genérica, sin cuantificación.

Por último, en relación con los costes salariales, la empresa utiliza importes correspondientes a las tablas de 2024 del convenio colectivo indicado, aunque los identifica en su tabla como «Total € 2026», y no incorpora actualizaciones para 2025 y 2026. Esta discrepancia, junto con la ausencia de una actualización de los importes salariales, no permite verificar suficientemente que los costes considerados se correspondan con los efectivamente aplicables durante el periodo de ejecución del contrato.

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927

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

Por todo ello, **se informa desfavorablemente la justificación presentada por SGS TECNOS, S.A.U.,** al no quedar suficientemente acreditada la viabilidad económica de la oferta en relación con los medios y recursos previstos para la ejecución del contrato.

Madrid a la fecha de la firma

PLANIFICA MADRID
MARGARITA PUEYO DIAZ
Técnico Superior de Gestión
Área de Gestión Patrimonial

Fecha:
2026.10.22
09:29:38 +02'00'

Fdo: Margarita Pueyo Díaz
Técnico Superior de Gestión

Sociedad Anónima. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 865 del Libro de Sociedades. Folio 186. Hoja N.º M-11350. Inscripción 1.ª -C.I.F. A-79932927