



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)

Nº 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



Comunidad
de Madrid



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:

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

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.

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.



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.

Analizada técnica y económicamente la documentación presentada por la empresa licitadora TECOPY, S.A., cuya oferta se encuentra incursa en presunción de anormalidad, se observa lo siguiente:

1. Considerando que el presupuesto base de licitación (PBL) sin IVA es de 15.149,75 euros y la oferta del licitador asciende a 8.855,03 euros, el porcentaje de baja es



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



del 41,55 %.

2. Para obtener el coste del contrato, el licitador se fundamenta en una estimación de los costes de personal, desplazamiento y dietas/alojamiento, sobre los que aplica un porcentaje de Gastos Generales del 12 % y un Beneficio Industrial del 5 %, ambos inferiores a los estándares.
3. El coste de personal se desglosa por perfiles profesionales y fases de los trabajos, resultando un total de 595 horas técnicas, frente a las 826 horas que sirvieron de base para el cálculo del PBL por PLANIFICA MADRID, lo que supone una reducción aproximada del 28 % en número de horas.
4. El licitador repercute costes de desplazamiento y de dietas/alojamiento para estimar el coste total del contrato, sin identificar costes asociados a los medios materiales necesarios para su ejecución.
5. La justificación presentada no desagrega el presupuesto por inmueble ni por localización, presentándose una estimación única.

CONCLUSIÓN:

Se encuentran incoherencias y aspectos no suficientemente justificados en el documento de *Justificación de la anormalidad de la oferta económica* presentado por el licitador:

- I. La justificación de los costes de desplazamiento y dietas/alojamiento no aporta el suficiente detalle sobre los criterios empleados para su cuantificación y no permite verificar adecuadamente los importes considerados.
- II. No se justifica mediante una metodología o desglose técnico suficiente cómo se obtiene una reducción aproximada del 28% en el número de horas técnicas respecto de la referencia empleada por el órgano de contratación, ni cómo dicha reducción permite garantizar el cumplimiento del alcance previsto en el PPT.
- III. La reducción de los porcentajes aplicados en concepto de Beneficio Industrial y Gastos Generales se justifica por la consideración del contrato como “proyecto estratégico” y por la voluntad de mejorar la competitividad de la oferta, sin que se



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



aporte un desglose o análisis económico específico que permita verificar que los porcentajes adoptados resultan suficientes para cubrir los costes asociados a la ejecución del contrato y garantizar su viabilidad.

- IV. La oferta no identifica ni justifica cómo se han considerado, los medios materiales necesarios para la ejecución del contrato —equipos de medición, cámara termográfica, software de simulación energética y licencias—, pese a que dichos conceptos fueron expresamente contemplados por PLANIFICA MADRID en la determinación del presupuesto base de licitación.
- V. La ausencia de un desglose de costes por inmueble impide verificar la sostenibilidad económica de la oferta para cada una de las cuatro actuaciones.

Estas discrepancias afectan directamente a las magnitudes empleadas para determinar los costes y, al no quedar debidamente acreditado que el cálculo económico contemple los parámetros 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
Fecha: 2026.09.15
10:24:21 +02'00'

Fdo: Margarita Pueyo Díaz
Técnico Superior de Gestión