



Referencia: OBRAS DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS RECOGIDAS EN LA ITE PARA LAS FACHADAS DEL PATIO DE COCHES OFICIALES DE LA SEDE DEL MINISTERIO DE HACIENDA, SITA EN CALLE ALCALÁ 5-11, MADRID
Expediente **MES-2024-04/OM2024000006**
Informe sobre justificación de oferta desproporcionada.

El 21/02/2024 se publicó en la Plataforma de Contratación del Sector Público anuncio de licitación de la Subsecretaría de Hacienda (Oficialía Mayor), con el objeto de contratar la ejecución de la obra de referencia, siendo el VALOR ESTIMADO del contrato 1.376.080,30€ (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHENTA EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS) y su PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, incluyendo el 21% de IVA , 1.387.547,63€ (UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS).

El anuncio indicaba también que el expediente es de tramitación ordinaria y procedimiento abierto simplificado con presentación electrónica de las ofertas, debiendo incluir cada una: sobre nº 1 (documentación administrativa y criterios sometidos a juicio de valor) y sobre nº 2 (oferta económica o evaluable mediante fórmulas), conforme a lo previsto en las cláusulas 6 y 7 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).

La cláusula 8.2 del PCAP prevé la posible apreciación del carácter desproporcionado o anormal de las ofertas. A la vista de las admitidas y conforme a lo establecido en dicha cláusula, la Mesa de Contratación apreció una oferta desproporcionada, correspondiente a la empresa **Aparejadores Constructores S.A., ACONSSA, CIF A-28947117**, a quien requirió para que, de acuerdo con el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, aportase la información necesaria que justificase la proposición ofertada.

La respuesta de la empresa licitadora ha tenido entrada en esta unidad el día 19/04/2024.

La empresa licitante Aparejadores Constructores S.A., (en adelante, ACONSSA), cuya oferta tiene un descuento sobre el PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (IVA excluido) del **28,450001 %**, aporta lo siguiente:

1. Declaración con las razones para defender su propuesta; resumidamente, alega:
 - “Conocimiento y experiencia en obras similares ...”. Incluye lista de organismos para los que ha trabajado (y técnicos responsables), así como recepciones/certificados de fin de obras adjudicadas en temeridad (al final del documento).
 - “Ser una empresa de carácter familiar y tener unos Gastos Generales mínimos ...”. Dice contar con técnicos propios “muy polivalentes”, siendo la repercusión de los gastos generales” en las obras muy reducida.
 - Disponer de “personal propio suficiente para la realización de todos los trabajos de demoliciones y desmontajes ...”. Con ello, “la repercusión de unidades de obra subcontratadas es mínima”. Esto no es coherente con la comparativa entre sus costes y el presupuesto de proyecto, donde se refleja subcontratación en la mayoría de apartados.
 - Disponer de medios auxiliares y maquinaria propios; los relaciona a continuación, siendo en general los equipos normales que suele tener cualquier constructora de pequeño tamaño.



- Su preparación y experiencia, así como su estudio del Proyecto, reafirmando en lo ofertado.
- 2. Memoria descriptiva, que resume lo prescrito en proyecto, sin mayor aportación, salvo una breve referencia a una obra realizada recientemente para la Universidad de Alcalá de Henares, cuyo importe no concreta.
- 3. Su presupuesto, que reproduce el del proyecto, incorporando los precios unitarios de los que parte para llegar a un total de ejecución material de 689.485,61€. No hay desglose o descomposición de ninguno de esos precios.
- 4. Comparativo entre su presupuesto y el de proyecto. Señala que no reduce el coste (se entiende que los precios unitarios) en unidades que ejecutan directamente ni en el capítulo de Seguridad y Salud. Marca en rojo los precios unitarios obtenidos “de manera directa con empresas subcontratistas especializadas”, lo que complementa con presupuestos y cartas de compromiso de dichas subcontratas.
- 5. Finalmente, incluye dos apartados con referencias a sus:
 - medios materiales (relación genérica de maquinaria, medios auxiliares, herramientas)
 - medios humanos; relación no nominativa, con categorías (las típicas en el sector, desde técnicos distintas especialidades, como técnicos, administrativo, instaladores, pintores, carpinteros, soldadores...).

El cuadro siguiente recoge el resumen comparado por capítulos, resultado de los presupuestos aportados por ACONSSA:

		Proyecto (€)	ACONSSA (€)	Diferencia (€)	Baja
C01	MEDIOS AUXILIARES	81.517,15	44.502,17	37.014,98	45,408%
C02	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	91.888,89	63.974,00	27.914,89	30,379%
C03	LIMPIEZA Y TRAMIENTOS PREVIOS	20.991,25	13.946,93	7.044,32	33,558%
C04	ACTUACIONES EN ELEMENTOS PÉTREOS	56.482,30	53.039,26	3.443,04	6,096%
C05	REVOCOS	191.968,14	102.365,33	89.602,81	46,676%
C06	ACTUACIONES ZINC	79.374,53	56.757,14	22.617,39	28,495%
C07	ALBAÑILERÍA	19.522,32	19.522,21	0,11	0,001%
C08	CARPINTERÍA EXTERIOR	234.187,04	174.890,11	59.296,93	25,320%
C09	CERRAJERÍAS Y ACABADOS	29.878,35	29.878,35	0,00	0,000%
C10	INSTALACIONES	12.832,98	12.832,98	0,00	0,000%
C11	CLIMATIZACIÓN	113.113,11	89.117,62	23.995,49	21,214%
C12	GESTIÓN DE RESIDUOS	7.330,74	7.330,74	0,00	0,000%
C13	CONTROL DE CALIDAD	6.726,10	3.500,00	3.226,10	47,964%
C14	SEGURIDAD Y SALUD	17.828,76	17.828,76	0,00	0,000%
	SUMA Presupuesto Ejecución Material	963.641,66	689.485,60	274.156,06	28,450%
	Gastos Generales 13%	125.273,42	89.633,13		
	Beneficio Industrial (6%)	57.818,50	41.369,14		
	TOTAL antes de IVA	1.146.733,58	820.487,87		
	IVA 21%	240.814,05	172.302,45		
	TOTAL IVA INCLUIDO	1.387.547,63	992.790,32	394.757,31	28,450%



Visto todo lo anterior, y comenzando por los capítulos más importantes (en función de su alcance económico y su repercusión en la obra), los técnicos de Oficialía Mayor que suscriben pueden informar lo siguiente:

PRIMERO. -

En lo relativo al andamio parte esencial del capítulo C01-Medios Auxiliares, ACONSSA aporta presupuesto y carta de compromiso de la empresa [REDACTED] con los siguientes precios:

- Partida 1.01 (montaje-desmontaje andamio tubular), 9,59 €/m2, sin descomposición; para ella, el proyecto prevé 16,17 €/m2.
- Partida 1.02 (malla y red de andamio), 2,33 €/m2, sin descomposición; para ella, el proyecto prevé 6,83 €/m2.
- Partida 1.03 (protección huecos fachada), 12,20 €/m2, sin descomposición; para ella, el proyecto prevé 18,04 €/m2.

No aporta descomposición para ninguna de ellas.

No indica marca ni modelo del andamio; aunque cabría suponer que sean los incluidos en la memoria técnica del Sobre 1, debería haberlo confirmado, pues es muy difícil encontrar actualmente en el mercado ese tipo de andamio multidireccional a 9,59 €/m2.

La rebaja en este capítulo resulta del 45,408%, **siendo su viabilidad más que dudosa**, por la experiencia de anteriores fases de subsanaciones por ITE en otras fachadas de la sede, dirigidas por los propios técnicos de Oficialía Mayor.

SEGUNDO. -

Para el capítulo C05-Revocos, ACONSSA aporta presupuesto y carta de compromiso de la empresa [REDACTED] con los siguientes precios:

- Partida 5.01 (mortero base), 12,30 €/m2, sin descomposición; para ella, el proyecto prevé 24,45 €/m2.
- Partida 5.02 (malla refuerzo revoco), 4,85 €/m2, sin descomposición; para ella, el proyecto prevé 5,24 €/m2.
- Partida 5.03 (revoco fachada), 23,66 €/m2, sin descomposición; para ella, el proyecto prevé 48,21 €/m2.
- Partida 5.04 (cornisas e impostas), 31,05 €/m2, sin descomposición; para ella, el proyecto prevé 37,30 €/m2.

No aporta descomposición para ninguna de ellas.

El revoco es uno de los capítulos fundamentales de la rehabilitación del patio, siendo esencial justificar los **componentes a emplear** y la preparación y experiencia de los aplicadores o, al menos, la adecuada **especialización o clasificación de la firma subcontratista. No hay ninguna referencia al respecto** en la documentación aportada por ACONSSA.

La rebaja en este capítulo resulta del 46,676%, también **de muy dudosa viabilidad**, vista la experiencia de intervenciones anteriores en otras fachadas de la sede y dirigidas por los técnicos de Oficialía Mayor que suscriben.

TERCERO. -

En relación con el capítulo C06-Actuaciones zinc, ACONSSA aporta presupuesto y carta de compromiso de la empresa [REDACTED] cuyas cifras suponen una rebaja de 22.617,39 €, equivalente al 28,495%.



No aporta descomposición de precio para ninguna de las unidades.

Los trabajos de cubriciones con zinc exigen una gran especialización y no pueden llevarse a cabo por cualquier cerrajería. A este respecto, ACONSSA **tampoco aporta ninguna información sobre la cualificación de la subcontratista** propuesta; habiendo realizado una investigación sobre la empresa, no se ha encontrado referencias a trabajos de rehabilitación con zinc ni *quartz-zinc*.

CUARTO. -

Respecto al capítulo C08-Carpintería exterior, la justificación de ACONSSA **no incluye ninguna referencia ni tampoco presupuesto o carta de compromiso de ningún proveedor**. Aparte de ser uno de los capítulos más complejos de la intervención (tanto por las especificaciones de las propias ventanas como por la dificultad de su puesta en obra), su peso económico es casi la cuarta parte (¼) del presupuesto global.

Las cifras aportadas por ACONSSA suponen una rebaja de 59.296,93 €, equivalente al 25,320%, que **carece absolutamente de justificación**.

QUINTO. -

Para el capítulo C11-Climatización, ACONSSA incluye presupuesto y carta de compromiso de la empresa [REDACTED] relacionando los precios unitarios ofertados para las partidas de dicho capítulo, con una rebaja total de 23.955,49 €, equivalente al 21,214%.

No aporta descomposición para ninguna de ellas, **ni tampoco detalle de marcas y modelos** ofertados, lo que hace imposible comprobar la idoneidad/adequación respecto a las especificadas en proyecto.

SEXTO. -

Por lo demás y **con carácter general, no hay datos detallando la manera de formar los precios**. Así, al margen de las unidades que se subcontrataría, cuyos precios no se desglosan en los presupuestos ni en las cartas de compromiso, **tampoco se explica los de las unidades de obra a ejecutar directamente por el licitador**. El coste de cada partida debería haberse estructurado en forma de cuadro de precios descompuestos, reflejando:

- Precio de mano de obra empleada, que permitiera comprobar el cumplimiento del Convenio colectivo aplicable.
- Rendimiento de la mano de obra, para comprobar si se ajusta a los fijados en proyecto; en caso de ser superiores, el licitador debería haberlos justificado.
- Precio de materiales, para verificar que se respeta los previstos en proyecto; de ser inferiores, el licitador debía haberlo justificado mediante oferta de proveedores.
- Porcentaje de medios auxiliares aplicado (en su caso).
- Porcentaje de costes indirectos considerado (en su caso).

SÉPTIMO. -

Vista la parte económica, en lo que respecta a las razones que justifican su oferta, cabe destacar que, la empresa manifiesta disponer de *“personal propio suficiente para la realización de todos los trabajos de demoliciones y desmontajes, revestimientos y acabados, con lo que la disminución de costes es considerable”*. Añade que *“La repercusión de unidades de obra subcontratadas es mínima, desinflando así las desviaciones y márgenes en costes”*. Finalmente manifiesta contar con convenios con empresas instaladoras para la realización conjunta de unidades en las que no están especializados, precisando que para esta obra sólo sería en falsos techos e instalaciones de electricidad.



Estos argumentos podrían ser validos si no fuera por el hecho de que, como se informado en los apartados anteriores, **no son coherentes con el resto de documento, del que se deduce que la empresa estima la subcontratación de la mayoría de los trabajos** (más del 75% de la obra).

OCTAVO. -

Debe destacarse también que, según recoge en **su oferta para criterios evaluables mediante fórmulas** (sobre 2), ACONSSA preveía subcontratar el montaje y desmontaje de andamios y encofrados a la empresa [REDACTED] sin embargo, ahora identifica como subcontratista a la citada [REDACTED] Y sólo comunicaba la subcontratación de ese capítulo y el de climatización. **Su justificación sobre la baja desproporcionada no es coherente con dicha oferta, pues en aquélla alude a otras 5 subcontratas** (para actuaciones en al menos 6 capítulos del proyecto).

NOVENO. -

Dado el volumen de subcontratación previsto, resultaba fundamental haber justificado la **aptitud de las empresas subcontratistas propuestas** para ejecutar los trabajos, con referencia a los elementos técnicos y humanos, experiencia en obras similares o clasificación. Como se ha indicado, **dicha justificación no se ha realizado** para ninguna de las subcontratas incluidas en el documento de ACONSSA.

DÉCIMO. -

Por último, ACONSSA **tampoco hace ninguna referencia ni calcula provisión para el pago de tributos** como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) o las tasas municipales inherentes a la obra licitada, a lo que está obligado según cláusula 14.3.i.

CONCLUSIÓN

Como resumen de todo lo explicado en los anteriores apartados PRIMERO a DÉCIMO, la justificación presentada por el licitador no define ni acredita los costes aplicados en su presupuesto, obviando además capítulos de coste importantes, como las carpinterías exteriores o los tributos municipales (entre otros).

Tampoco es admisible lo recogido en presupuestos y cartas de compromiso de subcontratistas, pues carecen de la concreción necesaria, tanto en su contenido técnico-económico (especificaciones, desglose de precios...) como sobre la capacitación y experiencia de aquéllos.

La conclusión es que el licitador no ha explicado satisfactoriamente el bajo nivel de los precios de su oferta, ignora partidas de gran peso económico y técnico y la práctica totalidad de los costes utilizados en sus cálculos no se fundamenta documentalmente. En consecuencia, se informa que la empresa **Aparejadores Constructores, S.A., ACONSSA, CIF A-28947117, NO JUSTIFICA SUFICIENTEMENTE LA OFERTA PRESENTADA.**

Madrid, a la fecha de la firma electrónica

Carlos Nadal Millán, arquitecto,
Subdirector General Adjunto
de la Oficialía Mayor

Alberto Moreno Vilches, arquitecto,
Jefe de Área de Obras y Mantenimiento
de la Oficialía Mayor