



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

Dirección de Obras y Mantenimiento

INFORME

ASUNTO JUSTIFICACIÓN DE BAJA DESPROPORCIONADA EXP: 2021/00368 UTE ECISA-HISPANA DE INSTALACIONES

Se analiza la documentación a portada por la UTE ECISA-HISPANA DE INSTALACIONES. Este licitador articula su documentación en base a unas consideraciones generales que posteriormente va analizando, aportando documentación para ello.

Se describe a continuación los puntos de interés de la justificación presentada, con observaciones de la Comisión asesora a la mesa de Contratación en los puntos que ha lugar. Estas observaciones se significan en diferente color.

- Disponibilidad de personal con alto rendimiento y especialización de personal en este tipo de obras.
 - No se ha podido contrastar pues no aporta documentación que pueda suponer una suficiente justificación de este punto. No se entra a valorar en este punto la solvencia técnica de la empresa, que está determinada por la clasificación adquirida.
- Obtención de descuentos en precios unitarios y mejoras en ofertas por el sistema de pagos
 - Expone una alta relación de proveedores con las ofertas acordadas para los diferentes capítulos de la obra. Esta justificación es bastante completa si bien hay que matizar que los compromisos de los suministradores son entre 30 y 60 días para ofertas que se solicitaron entre septiembre y octubre de 2021.
 - Esta comisión asesora cree adecuado prevenir sobre la coyuntura actual del mercado de suministros que afecta al sector de la construcción, y por tanto a las empresas licitadoras y por tanto a la que es objeto de este análisis. En este sentido cabe destacar la buena oferta que ha conseguido sobre el precio del kg de acero estructural que le supone un ahorro en torno a 200.000 €

sobre el precio del proyecto y que en realidad puede ser muy difícil de mantener en este momento.

- La formación de la UTE permite reducir gastos generales y además reduce el margen de beneficio industrial en torno al 0
 - En relación a los gastos generales que considera con un porcentaje del 10%, frente al 13% calculado para el precio del contrato, incorpora una buena descripción de los gastos relacionados con el personal destinado a la obra de la empresa y de los medios auxiliares. Establece también unos gastos estructurales de la empresa del 2,98% y retiene un 1% para el servicio postventa. Sin embargo hay que hacer una precisión importante. **EL análisis de los costes del personal destinado a la obra lo calcula para 27 meses siendo el plazo de la obra de 32 meses.** En ningún caso la Universidad Complutense ha solicitado una disminución del plazo de la obra teniendo en cuenta la disponibilidad presupuestaria. La documentación técnica que esta empresa entregó en la fase de licitación, correspondía al plazo estipulado en el procedimiento.
 - No aporta ninguna justificación sobre el hecho de que la UTE permita reducir gastos
 - Indica que el Beneficio Industrial será del 0,1%. (considera para los capítulos relacionados con instalaciones el 0%) En su estudio prevé la posibilidad aumentar dicho beneficio al 1,43% si consigue que el pago del 4% destinado al ICIO que tiene contabilizado, se reduzca en un 30%, lo que sería probable según la normativa del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en función del tipo de edificio. Esta consideración de un beneficio industrial tan ajustado es preocupante por la coyuntura del mercado expresada en el apartado anterior, dejando a la empresa sin posibilidad de maniobra ante una subida potencial de los precios.

- Proximidad de Medios humanos y materiales como factor para mejorar la oferta
 - Indica que tiene un almacén a 28 Km, lo cual es positivo y obras cercanas. Sobre este punto, con la información que aporta sólo se puede considerar una obra de viviendas en Valdemoro pues otras que tiene en la Comunidad de Madrid están a punto de terminar y además no son similares por lo que desde el punto de vista técnico no vemos cómo puede este hecho mejorar la oferta.

- El parque de maquinaria lo tiene en la Comunidad Valenciana por lo que se atestigua con la validación de la consejería de Industria de esa Comunidad.
- Conviene apuntar aquí que se ha contrastado la información técnica de las grúas para la construcción que dispone en su parque de maquinarias, con la ofertada en la documentación de la licitación. Las grúas en propiedad tienen una longitud máxima de pluma de 45 m. Las ofertadas son de 55 m. Esto supondrá un coste de alquiler o compra de nuevas grúas que no han contemplado.

EL documento de justificación incorpora unos apartados con títulos “*condiciones especialmente favorables que dispone para ejecutar la prestación*” u “*originalidad de prestaciones propuestas*” que en realidad no aportan nada nuevo.

El documento aporta una serie de Anejos, parte de cuya información se ha analizado y tratado en los puntos anteriores. A continuación se destaca otra información incorporada de interés en dichos anejos.

- En los presupuestos desglosados incluye un presupuesto para las mejoras ofertadas.
 - coherente
- Plantea un porcentaje reservado para el plazo de garantía de un 0,15% anual
 - Puede considerarse correcto
- Incluye una partida para el equipo informático y software BIM
 - Asigna un valor a priori holgado pero que se quedaría corto al no introducir el costo del operador o coordinador BIM exigido.
- Incluye gastos para estudios técnicos de 5.500 € dividido en dos conceptos
 - Parece escaso habida cuenta de lo descrito en el párrafo anterior y de la exigencia de recalcado de la estructura solicitada
- Aporta presupuesto desglosado y tabla de empresas subcontratistas o del grupo empresarial.
 - Exposición adecuada en general, aunque con las precisiones que se han indicado anteriormente relacionadas con la coyuntura del mercado y compromiso de plazo de las ofertas
- Aporta certificaciones ambientales de la empresa
 - No influye en el presente análisis económico aunque demuestra que no vulneraría sus obligaciones medioambientales.

Como conclusión, se puede entender que la justificación es bastante completa y fundamentada en la obtención de los precios para la construcción. Sin embargo el hecho de plantear la baja rebajando sustancialmente el beneficio industrial hasta el 0,1% deja a la empresa en una situación **muy vulnerable** para atender sus obligaciones por los motivos explicados. El hecho de poder aumentar este beneficio a costa de una reducción del ICIO, en este momento no es un hecho cierto. Por otro lado, la consideración de rebajar los gastos generales planteando ahorros basados en una duración de la obra menor (27 meses en lugar de 32 meses) es algo que no está contemplado en el procedimiento y por tanto técnicamente no se entra a valorar como un elemento positivo en la justificación, considerándose una hipótesis inadecuada.

Por todo lo anterior la propuesta de esta Comisión asesora es transmitir a la Mesa de Contratación y al Órgano de Contratación que la justificación de la anormalidad de la oferta de la UTE ECISA-HISPANA DE INSTALACIONES no está suficientemente razonado.

Madrid en la fecha de la firma digital

Antonio J. Letón Carrasco

Arquitecto de la UCM

Jefe de la Unidad de Proyectos y Obras

Dirección de Obras y Mantenimiento

Ramón Castro Cillán

Arquitecto Técnico de la UCM

Unidad de Proyectos y Obras

Dirección de Obras y Mantenimiento