



## Ayuntamiento de Almoradí

**Expediente n.º:** 5129/2023

**Informe de Valoración Oferta Anormal**

**Procedimiento:** Contrataciones

**Asunto:** 39/2023 Proyecto, DO y CSS Rehabilitación energética y reforma Pabellón Venancio Costa (PIREP)

En relación con el procedimiento para la adjudicación, por este Ayuntamiento de Almoradí, del contrato de **“Redacción de proyecto, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra de Rehabilitación Energética y Reforma del Pabellón Venancio Costa, incluida en el Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos para las Entidades Locales (PIREP LOCAL), en el marco del PRTR, Línea 2, Componente 02, Inversión 5”**, a petición de la Mesa de Contratación constituida en fecha 25 de junio de 2024 y en relación con la valoración de las ofertas presentadas por los participantes en la licitación, el Técnico que suscribe

### INFORMA

**PRIMERO:** A la vista de las ofertas económicas, La Mesa de Contratación, en la sesión celebrada el 25 de junio de 2024, comprobó que las ofertas presentadas por:

COR ASOC S.L.

GREEN LABEL ENERGY, S.L.

INGENIERÍA CELDRÁN, S.L.

estaban incursas en valores anormalmente bajos, según lo dispuesto en la cláusula 13 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

**SEGUNDO:** Requeridos por la citada Mesa de Contratación se presentan, dentro del plazo legal establecido las tres siguientes:

COR ASOC S.L.

GREEN LABEL ENERGY, S.L.

INGENIERÍA CELDRÁN, S.L.

**TERCERO:** Las propuestas deben realizar una justificación suficiente del artículo 149.4, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, que establece que:

“Concretamente, la mesa de contratación o en su defecto el órgano de contratación podrá pedir justificación a estos licitadores sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma y, en particular, en lo que se refiere a los siguientes valores:

a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.

b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras,

c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.





## Ayuntamiento de Almoradí

d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.

e) O la posible obtención de una ayuda de Estado.”

### **1 - OFERTA DE COR ASOC, S.L.- Redacción de proyecto, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra de Rehabilitación Energética y Reforma del Pabellón Venancio Costa, incluida en el Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos para las Entidades Locales (PIREP LOCAL), en el marco del PRTR, Línea 2, Componente 02, Inversión 5**

La justificación realiza una ratificación de la oferta presentada y para ello desglosa la justificación en:

1. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA: DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA OFERTA ECONÓMICA
  - 1.1. Estudio de VIABILIDAD ECONÓMICA: En este estudio se define aritméticamente la viabilidad económica de la oferta, cumpliendo la legislación laboral de aplicación.
2. JUSTIFICACIÓN SEGÚN LCSP: Documentación justificativa según artículo 149.4 de la LCSP. En este apartado se contesta y argumenta todos los puntos indicados en la ley de tal modo que se puede comprobar que este licitador cumple cada uno de ellos.
3. ANEXOS.
  - 3.1. Costes Generales
  - 3.2. Otros Costes Generales
  - 3.3. Coste Amortizaciones
  - 3.4. Coste Transporte
  - 3.5. Costes Aplicables al proyecto.
  - 3.6. Volumen anual de negocios de los últimos 3 años. Declaración responsable
  - 3.7. Pérdidas y Ganancias de los últimos 3 ejercicios
  - 3.8. Certificados ISO
  - 3.9. Metodología empleada
  - 3.10. Certificados buena ejecución
  - 3.11. Títulos académicos
  - 3.12. Títulos máster
  - 3.13. Títulos formación
  - 3.14. Licencia de ASANA
  - 3.15. Certificados de discapacidad

La justificación aportada se basa en:

- a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción. La empresa COR ASOC S.L. posee una red de recursos suficientes, tanto personales como materiales, para llevar a cabo la totalidad de los trabajos exigidos. Cuenta con certificados ISO 9001 de Gestión de Calidad e ISO





## Ayuntamiento de Almoradí

14001 de Medio Ambiente.

- b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras. La empresa posee un extenso currículum de obras realizadas de arquitectura de rehabilitación y reformas, tanto públicas como privadas. Adjunta certificados de buena ejecución que avalan la apuesta de dicha empresa por la innovación y la originalidad en las soluciones propuestas. También dispone de recursos humanos destinados a la redacción de los proyectos y la dirección de las obras que se licitan, además dispone de titulaciones en materia de cursos para la correcta utilización de programas de desarrollo BIM (Building Information Modeling), que permiten desarrollar los proyectos en 3D considerando simultáneamente definición arquitectónica, estructura e instalaciones. Por otro lado, posee un conocimiento exhaustivo de la normativa de aplicación y de rápida respuesta ante posibles incidencias debido a su proximidad a la parcela donde se realizarán los trabajos.
- c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras. Se justifica mediante la implementación por parte de la empresa de un sistema de calidad basado en la tecnología BIM (Building Information Modeling), mediante la utilización de los programas Revit y CYPE, permitiendo una reducción de costes en proyectos y obras. La empresa emplea una plataforma de calendario de desarrollo (Asana) para la gestión de tareas y proyectos, proporcionando mantener a todos los integrantes del equipo de trabajo coordinados en sus responsabilidades, tiempos de entrega, pasos para llevar a cabo un proyecto y organización de los recursos necesarios.
- d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201. En relación a este apartado, la empresa realiza un estudio de costes en el que se determinan los costes de personal, directos e indirectos que se imponen los técnicos integrantes en el equipo, justificando la oferta presentada para cumplir con todos los requerimientos técnicos y legales. En cuanto a la materia medioambiental, la empresa dispone en su oficina principal de un contrato con una comercializadora de suministro eléctrico 100% procedente de energías renovables. Indicar también que la empresa trabaja bajo las premisas y estándares BREEAM, incorporando las estrategias de diseño que mejor implementen la sostenibilidad en la arquitectura, todo ello auditado y controlado por sus técnicos con acreditación BREEAM ES Asociados. En cuanto a la conciliación vida personal-laboral, disponen de una plataforma de comunicación denominada Slack, permitiendo una comunicación interna del equipo en lugar de herramientas de mensajería más populares, permitiendo la desactivación de notificaciones fuera del horario laboral. Por otro lado, la empresa ha establecido un programa denominado Pro-Bono donde se prestan servicios gratuitos de forma voluntaria a personas o comunidades necesitadas, que se encuentran en situación de vulnerabilidad social.
- e) O la posible obtención de una ayuda de Estado. La empresa tiene a un empleado que posee una discapacidad del 36%, por lo que, debido a este caso, el Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social posee iniciativas dirigidas a fomentar el empleo para personas con un grado de discapacidad mayor del 33%.

A juicio del que suscribe la documentación aportada **justifica suficientemente** la oferta realizada.





## Ayuntamiento de Almoradí

---

### **2 - OFERTA DE GREEN LABEL ENERGY, S.L.- Redacción de proyecto, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra de Rehabilitación Energética y Reforma del Pabellón Venancio Costa, incluida en el Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos para las Entidades Locales (PIREP LOCAL), en el marco del PRTR, Línea 2, Componente 02, Inversión 5**

La justificación realiza una ratificación de la oferta presentada y para ello desglosa la justificación en:

1. BREVE PRESENTACIÓN DE GREEN LABEL ENERGY, S.L.
  - 1.1. POR QUÉ GREEN LABEL ENERGY ARCHITECTURE & ENGINEERING
  - 1.2. CÓMO ACTUAMOS
  - 1.3. EQUIPO
  - 1.4. RECURSOS TÉCNICOS Y MATERIALES
  - 1.5. MEDIOS
  - 1.6. RED DE DATOS
  - 1.7. SOFTWARE
  - 1.8. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN CON LOS CLIENTES
  - 1.9. ACTIVIDAD Y SERVICIOS
2. EQUIPO FACULTATIVO ADSCRITO A LA OFERTA
3. VALORACIÓN DE LA OFERTA
  - 3.1. OFERTA PRESENTADA
  - 3.2. METODOLOGÍA
  - 3.3. DEDICACIONES
    - 3.3.1. DEDICACIÓN ASIGNADA PARA LA FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTO
    - 3.3.2. DEDICACIÓN ASIGNADA A LA EJECUCIÓN DE LA OBRA
  - 3.4. COSTES Y GASTOS
    - 3.4.1. GASTOS DE COLEGIACIÓN
    - 3.4.2. COSTES DE VISADO, TASAS COLEGIALES, DE ORGANISMOS OFICIALES, ORGANISMOS DE CONTROL Y AUDITORES HOMOLOGADOS
    - 3.4.3. DESPLAZAMIENTOS
    - 3.4.4. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL
    - 3.4.5. GASTOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL
    - 3.4.6. LUGAR DE TRABAJO Y REUNIÓN
    - 3.4.7. LICENCIAS DE PROGRAMAS TÉCNICOS ESPECÍFICOS
  - 3.5. HONORARIOS NETOS OFERTADOS
4. VIABILIDAD DE LA OFERTA





## Ayuntamiento de Almoradí

---

5. CONCLUSIÓN
6. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA
  - 6.1. JUSTIFICACIÓN DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES 2022
  - 6.2. JUSTIFICACIÓN FACTURACIÓN 2023 (MODELO 390)
  - 6.3. JUSTIFICACIÓN COSTES LUGAR DE TRABAJO
  - 6.4. JUSTIFICACIÓN DE COSTES IMPUTABLES A LA COLEGIACIÓN
  - 6.5. JUSTIFICACIÓN DEL COSTE DERIVADOS DE LOS DESPLAZAMIENTOS
  - 6.6. SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL DEL D.O.
  - 6.7. SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL DEL D.E. Y CSS
  - 6.8. DECLARACIONES RESPONSABLES DE ADHESIÓN DEL EQUIPO FACULTATIVO
  - 6.9. CURRÍCULO LICITADOR

Se establece una breve presentación de la empresa, definiendo sus valores y su experiencia en el sector, estableciendo su metodología de trabajo. Determina los recursos humanos, técnicos y materiales de la empresa, indicando la infraestructura y el software empleados, así como la actividad y servicios que realizan.

En otro apartado indica el equipo facultativo que será adscrito a los trabajos a realizar, demostrando la viabilidad y proporcionalidad de la oferta presentada a partir del equipo asignado, las dedicaciones estimadas para el cumplimiento del contrato y de acuerdo a unos honorarios suficientes y superiores al marco regulatorio vigente.

Para ello la empresa ha establecido una valoración o estudio de costes empleando la siguiente metodología:

- 1- Se establece una relación de dedicaciones de cada uno de los técnicos asignados para cada una de las fases del contrato y de acuerdo con cada uno de los trabajos solicitados.
- 2- Se define el porcentaje de dedicación de cada uno de los técnicos asignados para la consecución del contrato para cada uno de los trabajos solicitados.
- 3- Se cuantifican los costes y gastos imputables al desarrollo del contrato, para cada una de las fases y para cada uno de los trabajos solicitados, así como para cada uno de los técnicos asignados en función de su dedicación y los requerimientos del contrato.
- 4- Identificada la oferta y los gastos derivados directamente al desarrollo del contrato y los gastos proporcionales a la dedicación de la empresa para la realización del contrato de referencia, se deduce la oferta neta, u honorarios netos.
- 5- La viabilidad de los honorarios netos obtenidos se repercute para cada uno de los trabajos que configuran la licitación y para cada uno de los técnicos asignados para su realización.
- 6- Se deduce así el módulo netos euros/hora para cada uno de los técnicos asignados. El módulo resultante se compara con el que resulta de aplicar el XX CONVENIO COLECTIVO NACIONAL DE EMPRESAS DE INGENIERÍA; OFICINAS DE ESTUDIOS TÉCNICOS; INSPECCIÓN, SUPERVISIÓN Y CONTROL TÉCNICO Y





## Ayuntamiento de Almoradí

DE CALIDAD (12/03/2024), debiendo ser el módulo neto de la oferta realizada siempre superior al que resulta de la aplicación de dicho convenio.

7- En ese aspecto, se estima que la oferta es conforme al marco regulatorio.

Analizados todos los aspectos descritos anteriormente, a juicio del que suscribe la documentación aportada **no justifica** suficientemente la oferta realizada. Ello porque:

- La oferta presentada no contempla la justificación específica de los apartados definidos en el artículo 149.4, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- El estudio de costes no tiene en consideración el número mínimo de visitas periódicas por parte de la Dirección Facultativa, contemplado en el Pliego de Prescripciones Técnicas para la contratación de los servicios de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, Dirección de Obra, Dirección de Ejecución Material y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución incluidos en el Proyecto de rehabilitación energética y reforma del Pabellón Venancio Costa en el municipio de Almoradí (Alicante), conforme a las exigencias del Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP) con cargo al «Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea- NextGenerationEU».
- No presenta justificantes relacionados con el coste de las licencias de los programas informáticos a emplear; de las amortizaciones de los últimos 3 años; en relación al coste de mantenimiento y de empleo de los vehículos de transporte; certificaciones de obra realizadas por parte de organismos públicos y privados; titulaciones oficiales del equipo facultativo adscrito a los trabajos a realizar; cursos de formación complementarios realizados; certificados ISO 9001, ISO 14001 y/o BREEAM ni justificantes de posibles ayudas por parte del Estado.

**3 - OFERTA DE INGENIERÍA CELDRÁN, S.L.** - Redacción de proyecto, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra de Rehabilitación Energética y Reforma del Pabellón Venancio Costa, incluida en el Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos para las Entidades Locales (PIREP LOCAL), en el marco del PRTR, Línea 2, Componente 02, Inversión 5

La justificación realiza una ratificación de la oferta presentada y para ello desglosa la justificación en:

1. OBJETO
2. LEGISLACIÓN APLICABLE
3. OFERTA PRESENTADA
4. JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA
  - 4.1. El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.
  - 4.2. Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.





## Ayuntamiento de Almoradí

- 4.3. La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.
- 4.4. El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.
- 4.5. Posible obtención de una ayuda de Estado.

### 5. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA OFERTA PRESENTADA

### 6. RATIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA

Se determina el objeto de la justificación, haciendo mención a la licitación del contrato Redacción de proyecto, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra de Rehabilitación Energética y Reforma del Pabellón Venancio Costa, incluida en el Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos para las Entidades Locales (PIREP LOCAL), en el marco del PRTR, Línea 2, Componente 02, Inversión 5

La justificación indica la legislación aplicable, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Artículo 149.4, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Criterios de adjudicación según el Informe-propuesta contratación.

En otro apartado indica el importe de la oferta presentada, haciendo mención al valor estimado del contrato de licitación Redacción de proyecto, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra de Rehabilitación Energética y Reforma del Pabellón Venancio Costa, incluida en el Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos para las Entidades Locales (PIREP LOCAL), en el marco del PRTR, Línea 2, Componente 02, Inversión 5

En relación con la justificación de la oferta presentada, se basa en:

- a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción. La empresa indica la existencia de un ahorro en los costes directos debido a la experiencia en la redacción de este tipo de proyectos ya realizados para diferentes Ayuntamientos y estamentos públicos, estableciendo una lista de dichos proyectos. Incorpora un cronograma de la fase de redacción de proyecto, comprometiéndose a presentar el proyecto en tiempo y forma.
- b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras. Indica una gran capacidad en la rapidez y fiabilidad de la toma de datos debido a la experiencia adquirida, haciendo referencia a la redacción de un proyecto similar para un ente público, además de estar ubicada a una distancia relativamente cercana a la parcela donde se realizarán los trabajos.
- c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras. La empresa determina la disposición de herramientas informáticas y experiencia profesional para la optimización de los rendimientos en los tiempos de trabajo. También establece una serie de formatos tipo que suponen un ahorro.
- d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201. Establece, en lo referente





## Ayuntamiento de Almoradí

al tema laboral, el cumplimiento de la Resolución de 8 de mayo de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Acta del acuerdo de revisión de las tablas salariales para el año 2023 del XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección; supervisión y control técnico y de calidad. La empresa dispone de un certificado ISO 9001 de Gestión de Calidad.

- e) Posible obtención de una ayuda de Estado. La empresa no dispone de ayudas desde cualquier Administración Pública.

A continuación, indica un desglose de los costes directos e indirectos de la oferta para su justificación y el total del importe de dicha oferta.

Finalmente, establece una ratificación de la oferta presentada, declarando ningún error en la misma y que está en condiciones de ejecutar el proyecto en tiempo y forma, sin riesgos de ninguna clase, ni técnicos ni económicos.

A juicio del que suscribe la documentación aportada **no justifica** suficientemente la oferta realizada. Ello porque:

- No presenta una valoración o estudio detallado de los costes directos donde se justifiquen la relación de dedicaciones de los técnicos asignados para cada una de las fases del contrato; no se cuantifican los costes y gastos imputables al desarrollo de los trabajos, para cada una de las fases y para cada uno de los trabajos solicitados. No incluye una justificación detallada en relación a las horas de trabajo durante el año 2024, ni de los gastos de combustible ni de las horas de desplazamiento.
- No justifica de forma detallada el número mínimo de visitas periódicas por parte de la Dirección Facultativa, contemplado en el Pliego de Prescripciones Técnicas para la contratación de los servicios de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, Dirección de Obra, Dirección de Ejecución Material y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución incluidos en el Proyecto de rehabilitación energética y reforma del Pabellón Venancio Costa en el municipio de Almoradí (Alicante), conforme a las exigencias del Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP) con cargo al «Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea- Next Generation EU».
- Establece una estimación para el cálculo de los costes indirectos que no está justificado de forma detallada.
- No presenta justificantes relacionados con los costes fijos de la empresa (agua, electricidad, telefonía, etc.); del coste de las licencias de los programas informáticos a emplear; de las amortizaciones de los últimos 3 años; en relación al coste de mantenimiento y de empleo de los vehículos de transporte; certificaciones de obra realizadas por parte de organismos públicos y privados; titulaciones oficiales del equipo facultativo adscrito a los trabajos a realizar; cursos de formación complementarios realizados; certificados ISO 14001 y/o BREEAM.

### CONCLUSIÓN:

A juicio del que suscribe, analizada la documentación aportada para las tres ofertas que han sido presentadas en plazo para el proyecto para "Redacción de proyecto, Dirección de







## Ayuntamiento de Almoradí

---

Obra y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra de Rehabilitación Energética y Reforma del Pabellón Venancio Costa, incluida en el Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos para las Entidades Locales (PIREP LOCAL), en el marco del PRTR, Línea 2, Componente 02, Inversión 5", permite, salvo mejor criterio, considerar únicamente justificada la oferta realizada **por COR ASOC, S.L. no así las presentadas por GREEN LABEL ENERGY, S.L. e INGENIERÍA CELDRÁN, S.L.**

Lo que se informa en Almoradí, en la fecha indicada al margen

El Arquitecto Municipal, jefe del Área de Urbanismo

*Documento Firmado Digitalmente*

