

Referència/Referencia:	2023/6667W
Procediment/Procedimiento:	Contratos de servicios
SERVICIS MUNICIPALS	

Assumpte/Asunto:	Licitación redacción Proyecto para la adecuación, rehabilitación y ampliación del CEIP Sant Joan de Ribera. Plan Edificant de la Conselleria de Educación Cultura y Deporte.
------------------	---

INFORME TÉCNICO DE REVISIÓN DE OFERTAS DESPROPORCIONADAS

María Isabel Maiques Flores, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Burjassot, visto el expediente 2023-6667W, para la contratación de la redacción de proyecto reflejada en el encabezamiento se pronuncia en los siguientes términos:

Antecedentes

Celebrada mesa de contratación en fecha 31 de mayo de 2024 a las 9:20, y comprobado en la misma que no existe conflicto de intereses. Se procede a la apertura de los sobres de oferta económica, y resulta de la apertura en la propia mesa que se excluye del procedimiento la proposición presentada por IBBLO Estudio, S.L.P. por haberse presentado fuera de plazo.

El resultado de la apertura se traslada a los servicios técnicos municipales para su informe. En fecha 06/06/2024, se emite informe de valoración de ofertas económicas en las que se concluye que seis de las empresas licitadoras incurren en baja temeraria:

Licitador	Oferta (Oi)	Media 2	% baja MP2	Baja temeraria Oi/MF2<90% MF2
Ana Grau Ferrer Arquitectura y Urbanismo Estudio Boix, SLP	74.900,00 €	74.900,00 €	85%	Baja temeraria
COR Asociados S.L.	121.678,81 €	0,00 €	138%	No es Baja temeraria
García Floquet Arquitectos S.L.P.	77.899,00 €	77.899,00 €	89%	Baja temeraria
Green Label Energy S.L.	127.566,49 €	0,00 €	145%	No es Baja temeraria
Hijona Ravski, S.L.P.	74.577,33 €	74.577,33 €	85%	Baja temeraria
Ingeniería Insular S.L. Ingeniería, Estudios y Proyectos Europeos S.L.	90.000,00 €	90.000,00 €	102%	No es Baja temeraria
	127.688,95 €	0,00 €	145%	No es Baja temeraria
	145.880,90 €	0,00 €	166%	No es Baja temeraria
Juan Martínez Arquitecto S.L.P	147.200,00 €	0,00 €	167%	No es Baja temeraria
Main Forms S.L.P	161.500,00 €	0,00 €	184%	No es Baja temeraria
Peralta Ayesa S.L.P.	115.000,00 €	115.000,00 €	131%	No es Baja temeraria
Raizd3 S.L.	117.700,00 €	117.700,00 €	134%	No es Baja temeraria

Licitador	Oferta (Oi)	Media 2	% baja MP2	Baja temeraria Oi/MF2<90% MF2
Sanjuan Arquitectura S.L.	78.502,00 €	78.502,00 €	89%	Baja temeraria
UTE Santjoan - Arqueha - Font	98.128,07 €	98.128,07 €	112%	No es Baja temeraria
Vetges tu i Mediterrània S.L.P	78.400,00 €	78.400,00 €	89%	Baja temeraria
Virtuarch studio S.L.P.	123.456,78 €	0,00 €	140%	No es Baja temeraria
Xuquer-Arquing S.L.	74.416,97 €	74.416,97 €	85%	Baja temeraria
OF Promedio F2		87.952,33 €		

Convocatoria de mesa de contratación de fecha 12 de junio de 2024, en la que se recibe el informe técnico de ofertas desproporcionadas y se concluye requerir a las empresas licitadoras que incurren en oferta desproporcionada para que justifiquen y desglosen razonadamente al viabilidad de su oferta mediante.

En fecha 14/06/2024 se aporta al expediente la justificación de cada una de las empresas licitadoras para su estudio por los servicios técnicos municipales.

Análisis de la documentación justificativa

Licitadora: Ana Grau Ferrer

La oferta presentada es de 74.900,00€ cantidad que supone una baja de 61,84% respecto del presupuesto base de 196.256,14€.

La justificación presentada hace los cálculo en base a la estimación de 2.809,00h de trabajo, fijando unas retribuciones basadas en la tabla de convenio colectivo aplicable, XX convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad (XX conv, en adelante), incrementadas por las cotizaciones de la seguridad social concluyendo que los técnicos con titulación de nivel 1 tienen una retribución de 20,51€ y los técnicos de titulación de nivel 2 de 15,91€/hora, estas retribuciones se han calculado en base a la actualización de la tabla de convenio de 2022, existe no obstante publicada tabla de convenio de 2024 por lo que las cantidades pueden variar ligeramente.

Se justifican los siguientes conceptos globales en la determinación de la oferta económica:

Costes de personal	proyecto	pz. Garantía	
Titulados nivel 1	47.337,08€	164,08€	47.501,16€
titulados nivel 2	7.843,63€		7.843,63€
Total			55.344,79€
Costes indirectos 4 meses	620€/mes		2.480,00€
Costes directos aplicados			
Incluye estudios previos, visado y src.			16.500,00€
Transporte y dietas			171,37€
			74.496,16€
Beneficio industrial	0,5421%		403,84€
TOTAL OFERTA			74.900,00€

Y se concluye que, el coste mínimo determinado de 74.496,16€ es el mínimo coste posible para la correcta prestación del servicio, por debajo de este coste el servicio es inviable.

Esta determinación desglosada de conceptos no se ve refrendada por estudio económico en el que se incluyan facturas de gastos o presupuestos de prestación de los servicios a realizar por otros profesionales que se incluyen en los costes directos.

La justificación se refrenda en base a estimaciones que se sustentan en la dilatada experiencia de la técnico proyectista, para lo cual, se aportan certificaciones de buenas prácticas en la realización de proyectos y direcciones de obra. A este último respecto, dichos certificados no recogen en la mayoría de los casos los honorarios percibidos en concepto de proyecto, ni la dedicación horaria de cada proyecto realizado, por lo que no puede establecerse la relación entre el presupuesto de ejecución de las obras y los honorarios que realmente correspondieron al proyecto, como tampoco puede determinarse si estos honorarios se corresponden con los habituales de la técnico proyectista por dedicación a la realización de proyectos de arquitectura.

Es también una consideración cuanto menos curiosa que el beneficio industrial que la empresa va a percibir por la redacción del proyecto es de menos del 1%, ya que comúnmente en la contratación de las administraciones públicas se viene estimando en un 6%, no obstante, esta cuestión es únicamente reseñable a título orientativo dado que la determinación de honorarios es libre en España y por consiguiente cada profesional es libre de decidir que beneficio quiere percibir por su trabajo.

Se considera que no se justifica convenientemente la fijación del precio ofertado y por lo tanto se incurre en baja temeraria.

Licitadora: COR asociados, S.L.

La oferta presentada es de 77.899,00€ cantidad que supone una baja de 60,30% respecto del presupuesto base de 196.256,14€.

La justificación presentada también incide en la elevada presencia de los costes de personal de las prestaciones de redacción de proyecto. Se fija una dedicación horaria de 2423h de trabajo y unos costes salariales de 25,72€/h para los titulados de nivel 1 y de 18,35€/h para los titulados de nivel 2, derivado del XX conv. corregido por las cotizaciones sociales.

Se hace el siguiente desglose de conceptos para la realización de la prestación:

Costes de personal	Fase 1	Fase extra	
Titulados nivel 1	45.263,56€	2.571,79€	47.835,35€
titulados nivel 2	10.332,53€		10.332,53€
Total			58.167,88€
Costes fijos y financieros (GG)			5.182,53€
Costes directos aplicados			
Incluye estudios previos, visado y src.			8.490,61€
Transporte y dietas			1.482,70€
			73.323,72€
Costes sin GG		68.141,19€	
Beneficio industrial	6,71%		4.575,28€
TOTAL OFERTA			77.899,00€

Para justificar la determinación de cada concepto se presenta la siguiente documentación:

- Facturas de servicios
- Justificación de seguro de responsabilidad civil
- Resumen bancario de amortizaciones
- Factura de transporte
- Facturas de copistería
- Gastos de visado.

Se ha comprobado que los justificantes documentales son coincidentes con los conceptos de gastos previstos.

Se considera que la determinación de honorarios está fundamentada en estudio de costes económicos y determinación de los salarios de profesiones liberales en libre mercado, por lo que, la oferta presentada, aunque baja, resulta admisible.

Green Label Energy, S.L.

La oferta presentada es de 74.577,33€ cantidad que supone una baja de 62% respecto del presupuesto base de 196.256,14€.

Se hace determinación basada principalmente en la determinación de honorarios profesionales, con una dedicación total prevista de 1.368,00. Y mediante fijación de honorarios de arquitecto a razón de 60,67€/h, de arquitecto técnico a razón de 40,73€/h y ingeniero técnico industrial a razón de 40,55€/h, y se compara en esta determinación de honorarios con los módulos del XX conv. que en este caso están mal calculados ya que el módulo para el nivel 1 es de 15,33€ y el de nivel 2 es de 15,77 más alto que el anterior, el cálculo debiera haberse realizado dividiendo por el número de horas anuales totales en los dos casos.

En lo relativo al desglose, los conceptos que se aportan en el informe son:

Costes de personal	Fase 1	Fase extra	
Total			66.431,81 €
Gastos previstos			6.638,91 €
TOTAL ESTIMACIÓN			73.070,72 €

La estimación es por tanto menor que la oferta presentada. No obstante, comprobada la determinación de honorarios, la suma de los honorarios de los técnicos, en los cuadros por técnico del apartado, es mayor de la que aparece en el total, ya que:

Honorarios	horas		
Arquitecto	616	60,67 €	37.372,72 €
Arquitecto técnico	364	40,73	14.825,72 €
Ingeniero técnico industrial	368	40,55	14.922,40 €
			67.120,84 €

Que si se incrementa con los gastos derivados de la seguridad social de 2.058,36€, nos da un total de gastos de personal de 69.179,20€

Por otro lado, del resto de los conceptos que aparecen en los apartados de desglose, tendríamos que los gastos de colegiación, visado y seguro de responsabilidad civil ascienden a 6.220,51€, los suministros o gastos de despacho asciende a 592,45 y se establecen unos gastos de transporte de 32,00€, por lo que los gastos previstos totales son de 6.845,45€.

En resumen, la suma de los gastos en materia de personal y del resto de conceptos, supone la cantidad de 76.024,65€ que es superior a la oferta presentada.

La documentación se completa con datos contables de la sociedad, justificación del seguro de responsabilidad civil y currículum del equipo redactor en lo relativo a experiencia.

Se considera que los cálculos realizados incurren en contradicciones entre unas y otras partes del documento, por lo que, las cifras reflejadas en conclusión pueden no ser las reales para la oferta presentada, pudiendo suponer que el recálculo arroje cantidad que exceda del precio ofertado, lo que a su vez implicaría, que es inviable realizar la prestación por el precio ofertado, se sigue manteniendo en baja temeraria.

Sanjuan Arquitectura, S.L.

La oferta presentada es de 78.502,00€ cantidad que supone una baja de 60% respecto del presupuesto base de 196.256,14€.

El desglose de los conceptos que determinan la oferta son los siguientes:

Costes de personal	Fase 1	Ded. Ad	
Proyecto básico	6.840,00€	6.456,00€	6.840,00€
Proyecto ejecución	25.440,00€		25.440,00€
Total			38.736,00€
Estudios previos			8.500,00€
			47.236,00€
Gastos derivados de la ejecución			16.350,62€
Total honorarios mas gastos			63.586,62€
Gastos generales			10.205,26€
Beneficio industrial			4.710,12€
TOTAL OFERTA			78.502,00€

En el cuadro se justifica que los honorarios de los técnicos se fijan a razón de 13,53€/h de titulados superiores de Nivel 1 del Convenio colectivo de oficinas y despachos para la provincia de valencia con última versión del año 21-23.

La documentación se completa con el calendario de los trabajos y un listado de obras realizadas de las que no puede deducirse la dedicación a cada proyecto y la cuantía de los servicios realmente realizados en relación con el presupuesto total de las obras a ejecutar, así como si la cantidad propuesta en este caso se corresponde con los honorarios habituales de la empresa licitadora.

Se considera que no está correctamente justificada la determinación del precio ofertado y por consiguiente se sigue manteniendo en baja temeraria.

Licitadora: Vetges tu i Mediterrània

La oferta presentada es de 78.400,00€ cantidad que supone una baja de 60,05% respecto del presupuesto base de 196.256,14€.

El desglose de los conceptos que determinan la oferta son los siguientes:

Costes de personal	Fase Red	Pzo	Garantía
	47.820,54€	534,76€	48.355,30€
Otros gastos imputables			16.351,00€
			64.706,30€
Costes sin GG	15%		9.705,95€
Beneficio industrial	6,16%		3.987,75€
TOTAL OFERTA			78.400,00€

El coste de personal se establece mediante fijación de salario mensual de técnico nivel 1 de 3.427,97€ y fijación de técnico nivel 2 de 2.657,82, salario que resulta de aplicar al salario anual de XX convenio la seguridad social y dividirlo entre 11 meses con prorrateo de las vacaciones.

Los salarios de algunos técnicos exceden de este salario base. Se fija una dedicación sobre la anual de 4,5m y se atribuye una dedicación parcial de los técnicos al proyecto, que según la estimación son suficientes para la realización de la prestación con una dedicación horaria total al proyecto de 1977h:

Titulación / rol	coste mensual	plazo meses	dedicación mensual	Coste	horas semana	horas total
Arquitecto - Coordinador Proyecto	4.456,36 €	4,5	20%	4.010,72 €	8	144
Arquitecto - Jefe Proyecto	3.942,17 €	4,5	40%	7.095,90 €	16	288
Arquitecta - desarrollo proyecto	3.942,17 €	4,5	40%	7.095,90 €	16	288
Arquitecta - desarrollo proyecto	3.427,97 €	4,5	60%	9.255,52 €	24	432
Arquitecta - desarrollo BIM	3.427,97 €	4,5	40%	6.170,35 €	16	288
Ingeniera industrial - instalaciones	3.942,17 €	4,5	50%	8.869,87 €	20	360
Arquitecta técnica - Coord. Seg y Salud	3.056,49 €	4,5	30%	4.126,27 €	12	216
Topógrafo	2.657,82 €	4,5	10%	1.196,02 €	4	72
SUMA PARCIAL				47.820,54 €		

Y en lo referente a los gastos, se aporta estimación de casos similares y el justificante de gastos de visado y la simulación del seguro de responsabilidad civil.

Como anexo justificativo de la viabilidad de la oferta se aporta listado de licitaciones en proyectos de centros docentes de reciente adjudicación en las que se refleja las bajas de adjudicación de redacción de proyectos. Los centros del listado no han sido adjudicados en todos los casos a Vetges tu i Mediterrània sino que se han adjudicado a diversas empresas licitadoras, de hecho solamente una de las adjudicaciones recae en VTiM.

Por consiguiente, el listado aportado lo único que muestra es que hay empresas licitadoras que tiene capacidad de realizar los proyectos con estas bajas, pero no supone justificación de que la licitadora que presenta la justificación tenga como norma de honorarios la presentada en la oferta, ni posibilita determinar una correlación en dedicación horaria y de

honorarios respecto de los presupuestos de ejecución material de las obras de Vetges tu i Mediterrània.

Se considera que no está bien justificada la oferta aportada y por consiguiente se sigue manteniendo la baja temeraria.

Licitadora: Xuquer-Arquing S.L.

La oferta presentada es de 74.416,97,00€ cantidad que supone una baja de 62,08% respecto del presupuesto base de 196.256,14€.

El desglose de los conceptos que determinan la oferta son los siguientes:

Costes de personal		34.746,23€
Otros gastos imputables		25.268,02€
		60.014,25€
Tasas y varios		1.800,13€
Costes sin GG	10%	6.001,43€
Beneficio industrial	6,00%	3.600,86€
TOTAL OFERTA		71.416,66€

La justificación de la oferta se basa también en este caso, en la solvencia y experiencia del equipo que redactará el proyecto, se aporta listado de obras realizadas del que no puede deducirse la relación entre los presupuestos de las obras y su correlación con los honorarios a percibir por la redacción de proyectos, ni tampoco hacer estimación de que la dedicación horaria es similar a la del proyecto que se pretende licitar.

Los listados se complementan con las titulaciones, que en todo caso serán justificación de solvencia técnica pero no aportan en lo relativo a la determinación de conceptos económicos.

También se aporta anexo de memoria económica y certificados de evaluación ISO 9001, ISO 14001 e ISO45001, así como justificantes de que se dispone los programas de ordenador necesarios para la realización de proyectos, lo que viene a confirmar que la empresa licitadora tiene solvencia técnica suficiente, pero sigue siendo justificación insuficiente de determinación de conceptos económicos.

Se considera que no está bien justificada la oferta presentada por lo que se sigue manteniendo la baja temeraria.

Conclusión

Revisada la documentación aportada por las empresas licitadoras con ofertas desproporcionadas para justificar las bajas en sus ofertas, se concluye que a excepción de un caso, la justificación de las bajas se sustenta en la experiencia profesional y en la realización de trabajos similares pero no se aportan justificantes económicos que puedan contrastarse con los conceptos económicos introducidos en la fijación del precio, por consiguiente se concluye que:

Licitador		Baja temeraria
Ana Grau Ferrer	No correctamente justificada la oferta.	Se mantiene Baja temeraria
COR Asociados S.L.	Correctamente justificada la oferta	Se admite
Green Label Energy S.L.	No correctamente justificada la oferta	Se mantiene Baja temeraria
Sanjuan Arquitectura S.L.	No correctamente justificada la oferta.	Se mantiene Baja temeraria
Vetges tu i mediterrania S.L.P	No correctamente justificada la oferta.	Se mantiene Baja temeraria
Xuquer-Arquing S.L.	No correctamente justificada la oferta.	Se mantiene Baja temeraria

Todo lo cual se informa bajo mi leal saber y entender y sin perjuicio de lo que proceda según mejor criterio técnico o jurídico, y a los efectos que resulten procedentes se suscribe en Burjassot en calidad de arquitecto municipal.

CRIPTOLIB_CF_Firma