



INFORME SOBRE EL ESCRITO DE JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA POR SU CARÁCTER ANORMALMENTE BAJO

EXPTE.:	201800000058
TÍTULO:	NUEVAS ACTUACIONES PARA LA REHABILITACIÓN DEL ATENEO CIENTÍFICO, LITERARIO y ARTÍSTICO de MADRID
LICITADOR:	PECSA

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 18 de enero se recibe en la Subdirección General de Arquitectura y Edificación justificación de la propuesta considerada como desproporcionada o anormal del contrato de obras del epígrafe.

La oferta del licitador, de un importe de 1.680.580,40 € IVA excluido, supuso una baja del 14,98% sobre el presupuesto de licitación, habiendo sido la baja media de las ofertas presentadas del 11,19% y el umbral de temeridad del 13,11%.

2. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Extenso documento redactado para la justificación de la oferta presentada en el que la empresa analiza con detalle una serie de condiciones de carácter específico y general que le proporcionan un ahorro en los costes dando como resultado que su oferta pueda ser ligeramente inferior a la del resto de los licitadores.

Se estructura en los siguientes capítulos:

A. CONDICIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

A.1. Experiencia específica de la obra a ejecutar: Expone las pautas que se seguirían en la actuación en cuanto conocimiento del proyecto, la obra y sus circunstancias: materiales y técnicas, personal, dirección técnica, criterios de intervención, documentación... Con mención a una serie de condicionantes ventajosos de implantación y medios auxiliares.

A.2. Análisis económico de todas y cada una de las unidades que componen el proyecto: aportando comparativo resumen por capítulos, comparativo por partidas entre presupuesto de licitación y costes PECSA, detalle de precios descompuestos de costes PECSA, justificación de rendimientos empleados en los precios descompuestos, justificación de los precios empleados en los precios descompuestos.

A.3. Condiciones económicas favorables de las que dispone PECSA para ejecutar el contrato.

A.4. Medios técnicos y materiales que se vayan a adscribir a la obra, con mención expresa de los que se emplearán para la ejecución de las unidades de limpieza de fachada y restauración.



B. CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL

B.1. Experiencia en obras de restauración y rehabilitación.

B.2. Capacidad económica.

3. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Con base en todo lo anterior, se informa lo siguiente:

- A. Dentro del epígrafe **CONDICIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO** explican las circunstancias que garantizan la viabilidad de la oferta. Como resumen de las condiciones de carácter específico más relevantes mencionamos las que se refieren a la implantación y medios auxiliares:
- a. Disponen en plantilla de Restauradores titulados que ya están adscritos a un contrato vigente en la modalidad de actuaciones por medición, no continuos en el tiempo, por lo que para los trabajos en el Ateneo podrán disponer de ellos con un coste más bajo que en condiciones normales. Dichos restauradores trabajan en edificios y monumentos de Madrid en el Distrito Centro. La plantilla está sobredimensionada para atender incrementos temporales de trabajo. Aporta desglose del presupuesto en las actuaciones de restauración de las obras del Ateneo comparativo con el presupuesto de licitación en esas partidas y escrito de la Jefa de Unidad de Intervención de Monumentos del Ayuntamiento de Madrid haciendo constar que la empresa es adjudicataria de los servicios de conservación de monumentos de Madrid con especial intensidad en los situados en el Distrito Centro. Para dichos trabajos dispone de medios materiales, personal especializado en plantilla y restauradores titulados. El importe total supone un ahorro de 82.627,72€ sobre el PEM del proyecto; aplicando la baja, el ahorro real es de 70.250,09€. La desviación que hace incurrir la oferta en anormalmente baja es de 37.000€ aproximadamente.
 - b. Disponen de la posibilidad de almacenaje y acopio de materiales muy próximos a lo zona de actuación. Aportan plano con la ubicación de las zonas de acopio de material. La zona de ocupación de la obra del Ateneo es muy reducida. La posibilidad de almacenaje en un área muy próxima a la de actuación agilizará considerablemente los procesos constructivos.
 - c. Disponen de vehículos para transporte en la zona Centro de Madrid con autorización de entrada en zonas de tráfico restringido. Dichos vehículos permitirán transportar materiales de construcción en cualquier horario. El inmueble está situado en la zona Madrid Central.
 - d. Disponen de equipos (vehículos y maquinaria) en propiedad y ya amortizados para la ejecución de los tratamientos de fachada. Constituye un equipo completo de limpieza constituido por furgón dotado de depósito e hidrolimpiadora con lanza con alcance de hasta 50 metros.
- B. Respecto a las **CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL**, en cuanto a experiencia en obras de restauración, se considera que la solvencia técnica viene exigida por el requisito de clasificación del contratista por lo que no se acepta como suficiente justificación de la baja en la oferta presentada.

4. CONCLUSIONES.

El escrito presentado aporta un análisis pormenorizado de la oferta con aclaraciones en puntos relevantes. Se admiten como circunstancias que colocan a la empresa en condiciones



excepcionalmente favorables para ejecutar las obras adquiriendo una situación justificadamente ventajosa a la hora de presentar su oferta:

- Contar con restauradores con presencia continua en Madrid, en Distrito Centro.
- Tener en propiedad vehículos y maquinaria para la ejecución de los tratamientos de fachada y vehículos para transporte de materiales con autorización de entrada en zonas de tráfico restringido.
- La posibilidad de almacenaje y acopio próximo al área de actuación. Tanto en este aspecto como en el punto anterior hay que hacer constar que parte de la complejidad de la ejecución de la obra viene de su ubicación: zona MadridCentral y dificultad de acopio envía pública.

Estas circunstancias suponen un ahorro de algo más de 70.000€ en la licitación. Hay que tener en cuenta, además, que el incremento que hace incurrir al licitador en oferta anormalmente baja es de 36.965€. Tales circunstancias en una obra en la que parte de su complejidad viene de la ubicación, suponen un ahorro al minimizar parte de los tiempos de suministro y agilizar parte, también, de los procesos constructivos.

Por otro hay que tener en cuenta que la puntuación técnica obtenida por la empresa licitadora fue la más alta: una puntuación de 100 con una diferencia de 38,93 puntos sobre el siguiente, lo que significa que la empresa ofrece una mejor justificación de la metodología indicada para la ejecución de los trabajos, coherencia y buen conocimiento del proyecto, así como mejor control de calidad y programa de actuaciones medioambientales de acuerdo con el Pliego de Cláusulas administrativas.

En virtud de lo manifestado anteriormente y de acuerdo con el art. 149 de la ley de Contratos del Sector Público, se considera que, teniendo en cuenta las condiciones en las que se basa el escrito presentado por la empresa PECSA, **se justifica suficientemente** la presunción de anormalidad de la oferta económica presentada.

Madrid, a 28 de enero de 2019

JEFE DE ÁREA
DE SEGUIMIENTO DE OBRAS

Fdo. Carmen Ballesteros Molero