

Una vez revisado, y estudiado minuciosamente, el informe de viabilidad de la oferta presentado para el **Expediente 2020/052.OBR.ABRS.MC Obras de restauración del Colegio de San Basilio Magno de la Universidad de Alcalá**, aportado por la empresa INTERNATIONAL SERVICES OF CONSTRUCTION (ISC) URAMID SL, la Oficina de Gestión de Infraestructuras y Mantenimiento determina que:

La oferta presentada **NO es VIABLE** por los siguientes motivos:

- Encontramos multitud de precios cuyo valor de la unidad completa es inferior al propio precio unitario del material que la compone, según los precios marcados en la base de PRECIO CENTRO DE GUADALAJARA, la cual sirvió de guía para la elaboración de los precios de proyecto. Esto indudablemente irá en detrimento de la calidad de la obra.
- La realidad de los costes y rendimientos de la mano de obra han sido alterados para justificar las cifras que se pretenden mostrar. Así se puede observar que el componente de mano de obra es solamente un 24% del presupuesto total de la oferta presentada.

Para justificar lo desproporcionado de este porcentaje indicamos que La Comunidad de Madrid publicó en 2014 el "**Método de Determinación de los Costes de Referencia de Edificación**" (cuyo archivo se adjunta).

En el mismo se determina que en el coste de los edificios interviene, además de su valor genérico, factores como:

- Situación Geográfica dentro de la Comunidad (CS)
- Aportación de Innovación y acabados (CA)
- Obra Nueva o Rehabilitación (CH)

Los porcentajes de sus componentes en su valor genérico, materiales y mano de obra, que vienen cuantificados por la fórmula de valor genérico de revisión de precios, aprobada en BOE 22 de octubre de 2012, que aparece en el documento adjunto, muestra un 30% de mano de obra= 0,3.

Para particularizar a nuestro edificio ese valor genérico de mano de obra hay que añadir los tres coeficientes antes citados:

CS- Situación Geográfica:

A la ubicación de Alcalá de Henares le corresponde la zona 3 en la CM con un coeficiente de **1,10**.

CA- Aportación de innovación y acabados

Considerados diseños o acabados de características medias con un coeficiente de **1,00**.

CH-Obra Nueva o Rehabilitación

Considerada rehabilitación total con un coeficiente de **1,10**.

Así el porcentaje real de mano de obra aplicable a la Obra de San Basilio el Magno será, según la Valoración de la Comunidad de $MO=0,3*1,15*1,00*1,10=0,38$

(Todos los coeficientes se corresponden con valores indicados en el documento adjunto).

En consecuencia, el porcentaje de referencia de la Mano de Obra establecido mediante el método de cálculo oficial para la Obra ofertada es del 38%, mucho más aproximado al porcentaje total de Mano de Obra contemplado en el presupuesto de proyecto, cuyo desglose se adjunta a continuación:

PRESUPUESTO MANO DE OBRA PROYECTO RESTAURACIÓN COLEGIO DE BASILIOS

O01OA030	Oficial 1ª construcción	1.356,53	h	18,4	24.960,21 €
O01OA040	Oficial segunda	10,595	h.	16,82	178,20 €
O01OA050	Ayudante construcción	474,114	h	16,16	7.661,68 €
O01OA060	Peón especializado	497,269	h.	16,46	8.185,05 €
O01OA070	Peón ordinario construcción	2.991,02	h	16,34	48.873,31 €
O01OB010	Oficial 1ª encofrador	81,021	h.	18,09	1.465,67 €
O01OB020	Ayudante encofrador	53,364	h.	16,09	858,63 €
O01OB030	Oficial 1ª ferralla	78,492	h.	17,16	1.346,92 €
O01OB040	Ayudante ferralla	90,849	h.	16,22	1.473,57 €
O01OB070	Oficial cantero	186,265	h.	17,47	3.254,04 €
O01OB090	Oficial solador, alicatador	376,548	h.	17,47	6.578,29 €
O01OB100	Ayudante solador, alicatador	23,04	h.	16,31	375,78 €
O01OB101	Oficial marmolista	130,528	h.	17,47	2.280,32 €
O01OB102	Ayudante marmolista	114,212	h.	16,22	1.852,52 €
O01OB110	Oficial yesero o escayolista	887,008	h.	17,51	15.531,50 €
O01OB120	Ayudante yesero o escayolista	67,014	h.	14,89	997,84 €
O01OB130	Oficial 1ª cerrajero	156,61	h.	17,47	2.735,98 €
O01OB140	Ayudante cerrajero	106,589	h.	16,31	1.738,46 €
O01OB150	Oficial 1ª carpintería	294,068	h	18,46	5.428,50 €
O01OB160	Ayudante carpintería	152,043	h	16,5	2.508,71 €
O01OB170	Oficial 1ª fontanero calefactor	283,82	h.	18,59	5.276,20 €
O01OB180	Oficial 2ª fontanero calefactor	81,752	h.	16,76	1.370,16 €
O01OB195	Ayudante fontanero	76,2	h	17,92	1.365,50 €
O01OB200	Oficial 1ª electricista	404,487	h.	17,77	7.187,73 €
O01OB210	Oficial 2ª electricista	213,469	h.	17,51	3.737,84 €
O01OB220	Ayudante electricidad	138,85	h	16,5	2.291,03 €
O01OB222	Oficial 1ª Instalador telecomunicación	36,75	h	17,77	653,05 €
O01OB223	Oficial 2ª Instalador telecomunicación	6	h	16,5	99,00 €
O01OB230	Oficial 1ª pintura	656,884	h.	17,3	11.364,08 €
O01OB240	Ayudante pintura	475,316	h.	15,69	7.457,71 €
O01OB250	Oficial 1ª vidriería	157,302	h.	16,77	2.637,95 €
O01OB270	Oficial 1ª jardinería	4	h	19,4	77,60 €
O01OB280	Peón jardinería	4	h	17,06	68,24 €
O01OC275	Ayudante de Arqueólogo	50	h.	24,51	1.225,50 €
O01OC350	Técnico esp. gestión ambiental	457,312	h.	25,24	11.542,55 €
mo003	Oficial 1ª electricista.	8,134	h	20,12	163,66 €
mo102	Ayudante electricista.	8,134	h	18,39	149,58 €

**TOTAL PRESUPUESTO
MANO DE OBRA 194.952,56 €**

**PEM 545.915,83 €
% MANO DE OBRA 35,71%**

- De la simple aplicación de la diferencia de porcentaje de mano de obra sobre el PEM ofertado $(38\%-24\%)= 14\%$ s/464.683,55€ = 65.055,70€ podemos fácilmente deducir que el contratista entrará en pérdidas, pues su B.I. declarado en la oferta es de 27.881,01€, luego solamente por el concepto de mano de obra acumulará unas pérdidas de 37.174,69€, a lo cual hay que añadir las deficiencias encontradas en la valoración de los materiales indicadas en el primer párrafo.
- Así concluimos que la baja anormal no queda justificada dentro de los estándares técnicos explicados en los párrafos anteriores y desde la Oficina de Gestión de Infraestructuras y Mantenimiento la consideramos NO VIABLE

Y para que así conste, en Alcalá de Henares a 11 de noviembre de 2020

Fdo. Elena Martínez Pérez-Herrera
Arquitecta OGIM.