

INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA JUSTIFICACIÓN DE OFERTAS DESPROPORCIONADAS EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DENOMINADO “SERVICIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS A LOS DE LAS OBRAS DE REFORMA DEL CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES “ZAYTUM” PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LINARES (JAÉN).”

EXPEDIENTE: 3/2024 – CONTR/2024/46960

Con fecha 22 de abril de 2024 se recibe documentación de la empresa **LUIS JAVIER ARJONA CORDERO**, con la finalidad de justificar su oferta considerada desproporcionada, una vez realizada la baremación correspondiente y evaluados los parámetros objetivos para considerar una oferta anormalmente baja conforme al apartado 8 del anexo I del PCAP.

De conformidad con el artículo 149 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público y el anexo I del PCAP donde se dictan las Instrucciones para cumplimentar la justificación requerida en el caso de incurrir en baja temeraria o desproporcionada, y, una vez vista y examinada detalladamente la documentación justificativa aportada por la empresa, se informa lo siguiente:

Con carácter previo se realizan las siguientes consideraciones:

- Para conjugar el interés general en la contratación pública con la garantía de los principios de libre concurrencia, no discriminación y transparencia, la Ley establece un procedimiento contradictorio para evitar que las ofertas desproporcionadas se puedan rechazar sin comprobar previamente la posibilidad de su cumplimiento. Y, en consecuencia, su rechazo exigiría de una **argumentación “reforzada” que desmonte las justificaciones aducidas por el licitador.**
- Puede servir también de criterio para el análisis de la justificación presentada lo establecido en el artículo 85.6 del RGLCAP que establece que “para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada”.
- La apreciación de si es posible el cumplimiento de la proposición o no, debe ser consecuencia de una valoración de los diferentes elementos que componen la oferta y de las características que concurren en la propia empresa licitadora.

El licitador justifica la desproporcionalidad de su oferta económica, basándose en aquellos parámetros que la alejan del presupuesto base de licitación.

Como elementos sustanciales de lo anterior, el documento de justificación incorpora los siguientes aspectos:

1.- Antecedentes.



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



Plan de Recuperación,
Transformación y Resiliencia



ALVARO CASTAÑO GARCIA - UN. OBRAS Y ESTRUCTURAS		30/04/2024	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	BndJA4VWWP3UNL7SN4NGZ6DCQHTJWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En este primer apartado, se indica que en el documento se va a aportar la justificación de la valoración de su oferta y condiciones de la misma para el procedimiento de ejecución del contrato, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones favorables para la realizar la prestación, adjuntando todas las justificaciones necesarias que avalan la oferta económica y que garantizan que las prestaciones se van a desarrollar con plena garantía.

Del mismo modo, se adjunta Declaración de Confidencialidad (anexo 1), ya que la documentación que se recoge en este escrito para la justificación de la oferta económica, sí la consideramos confidencial, ya que en ella figuran datos sensibles del licitador y de sus colaboradores.

2.- Presunción de anormalidad en la oferta presentada por el licitador.

Previo a exponer el posicionamiento en el mercado del licitador y su equipo, y de la justificación de las condiciones de la oferta, consideran oportuno hacer unas apreciaciones previas sobre la presunción de anormalidad de la oferta presentada.

3.- Posicionamiento del licitador y sus colaboradores.

En este apartado se indica que se trata de un equipo técnico situado en Jaén capital y con una amplia experiencia.

A la vez se indica que han realizado trabajos con éxito con bajas similares en función al volumen de obra. Con ello se quiere que sirva como medio de prueba de que las bajas económicas ofertadas para estos trabajos se encontraban dentro de unos parámetros objetivos que definen los costes medios del licitador y que, por lo tanto, la oferta objeto de justificación es del mismo modo viable.

4.- Justificación de las condiciones de la oferta.

4.1.- Ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.

Se indica que las condiciones de la oferta se basan tanto en aspectos generales como en aspectos particulares.

En cuanto a los aspectos generales se indican por un lado los medios de los que dispone el licitador: Estudio de Arquitectura con local y mobiliario propios, con capacidad para 6 puestos de trabajo simultáneos. Equipos informáticos, impresoras de gran formato, fotocopadoras y, en general, todos los medios habituales para el desarrollo de trabajos de arquitectura y urbanismo. Así mismo se indica que aunque en la justificación de costes se han tenido en cuenta todos estos medios, gran parte de ellos ya los tienen amortizados.



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



ALVARO CASTAÑO GARCIA - UN. OBRAS Y ESTRUCTURAS		30/04/2024	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	BndJA4VWWP3UNL7SN4NGZ6DCQHTJWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por otro lado se hace referencia a que al tener experiencia contrastada en trabajos de similares características, esto les permite optimizar tiempo y recursos. En cuanto a la experiencia, indican que la tienen acreditada en trabajos de similares características, tanto para la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, como para otras Administraciones, entidades locales y particulares, realizados con éxito, lo cual les permite optimizar los plazos y los recursos necesarios para realizar los servicios, y que prueba de ello es el esquema organizativo de flujo de trabajo que presentan en documento anexo, y la metodología aplicada, que permite un importante ahorro de tiempo y, por tanto, de costes.

Indican que en las direcciones de obra y la coordinación de la seguridad, como equipo organizado, se agrupan en los desplazamientos, utilizando un único vehículo, minimizando los costes y consiguiendo, además, un seguimiento integral de la obra.

Y en cuanto a los aspectos particulares consideran como hecho fundamental la cercanía entre sus oficinas y la situación de la obra, siendo la distancia de unos 46 kms con un tiempo de respuesta estimado de 37 minutos, pudiendo atender cualquier eventualidad de forma inmediata, haciendo que su resolución no afecte al ritmo de obra y a los plazos globales de ejecución. Consideran además que esta cercanía les permite reducir los costes de desplazamiento y eliminar los conceptos de dieta por manutención y pernocta.

También dentro de los aspectos particulares se hace referencia al conocimiento que tienen del edificio, sus patologías, deficiencias energéticas, etc. al haber intervenido en la redacción de dos documentos técnicos.

4.2.- Soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.

En este apartado vuelven a incidir en lo indicado en el apartado anterior.

4.3.- Innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los servicios o ejecutar las obras.

Se indica que la prestación de sus servicios se apoya en la evolución de las herramientas y, en especial, de las informáticas, que les permiten aumentar la producción y el rendimiento de todos los agentes que intervienen en el proceso. Hacen referencia a que para ello disponen de la herramienta informática PLAN RADAR PARA LA GESTIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN, que les permite un gran ahorro de tiempo y de gestión.

Además indican que disponen de licencia de Software CYPE, con la última actualización y la nueva plataforma BIMserver, que a través del modelado 3D y el intercambio de información en la nube, lo que les permite que varias personas puedan trabajar sobre el mismo modelo, desde cualquier ubicación y estando éste



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



ALVARO CASTAÑO GARCIA - UN. OBRAS Y ESTRUCTURAS		30/04/2024	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	BndJA4VWWP3UNL7SN4NGZ6DCQHTJWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

siempre actualizado. Ello hace que puedan dar respuesta más rápida a cualquier cambio que se origine en obra, ya que tanto la arquitectura como la ingeniería comparten las soluciones en tiempo real. Este sistema de trabajo, en el que se dispone en todo momento de la versión más reciente del edificio y con todas las instalaciones incluidas, les evita duplicidades en el trabajo y reduce los tiempos de producción.

Consideran que la apuesta por el software de gestión y el trabajo colaborativo en la nube es innovadora frente al desarrollo tradicional de las direcciones de obra.

4.4.- El respeto de las 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 art 201.

En este apartado se hace referencia a que al tratarse de una prestación de servicios se podría distinguir el desarrollo de la prestación en dos espacios de trabajos diferenciados.

De un lado las visitas a obra y de otro lado el trabajo en oficina. Se indica que las primeras se realizarán en un vehículo de Eficiencia Energética Tipo C, y que para la otra tarea no hay obligaciones medioambientales específicas, más allá de las propias de los despachos profesionales.

En cuanto a las obligaciones sociales y laborales, se indica que se presentan datos de pagos, vinculaciones laborales, ofertas económicas de los intervinientes, con todos los datos para su identificación completa (no se encuentra en este apartado). También se señala que dado que el tipo de trabajo de servicios de arquitectura, evoluciona y tiende a ser multidisciplinar, gran parte se realiza por ingenierías o profesionales independientes (arquitectos y arquitectos técnicos), las obligaciones laborales son individuales y en caso de ser necesario se pueden acreditar documentalmente ante el órgano de contratación, si así lo estima oportuno.

Se indica que los precios que figuran en las ofertas que se adjuntan en este informe, lo son de profesionales con acreditada experiencia en sus sectores y responden a la media del mercado laboral. Se justifica más adelante.

4.5.- Ayudas del estado.

Se advierte que el licitador no ha dispuesto de ayudas del Estado o la Comunidad Autónoma para la realización de la prestación de servicios de esta licitación.

5.- Desglose de costes según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y Prescripciones Técnicas Particulares (PPT) para proceder a la contratación de los "SERVICIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS A LOS DE LAS OBRAS DE REFORMA DE



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



ALVARO CASTAÑO GARCIA - UN. OBRAS Y ESTRUCTURAS		30/04/2024	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	BndJA4VWP3UNL7SN4NGZ6DCQHTJWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES "ZAYTUM" PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE LINARES (JAÉN)".

Se desglosan los costes:

5.1 Costes según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En este apartado se contemplan los gastos derivados de las mejoras ofertadas.

Mejora 1. Asistencia técnica gratuita a la administración desde la recepción de los trabajos.

Se indica que los gastos por desplazamiento se estiman más adelante en el apartado, "Gastos derivados de los desplazamientos" y que los gastos previsibles por tiempo, destinados a esta mejora se estiman en 1 visita al año con duración de 4 h. por visita, lo que supone una dedicación prevista de 40 h. computables al Director de Obra.

Mejora 2. Asignación de personas colaboradoras expertas adicionales.

El Director de Obra, se compromete a asignar personas colaboradoras externas.

1. Experto en control de calidad de la construcción con 10 o más años de experiencia, estimando el coste de sus servicios en 1.500,00 €.

2. Experto en patologías de la construcción con 10 o más años de experiencia, estimando el coste de sus servicios en 1.500,00 €.

Mejora 3. Experiencia acreditada de todas las personas integrantes del equipo mayor de la requerida en el pliego en 5 años o más.

Se indica que esta mejora no tiene coste económico.

Mejora 4. Asignación de persona experta en metodología BIM "Building Information Modeling" (modelado de información de construcción).

El Director de Obra, se compromete a asignar persona experta en metodología BIM "Building Information Modeling LOD500" (modelado de información de construcción), para el asesoramiento de la Dirección Facultativa y control en el proceso de la elaboración final de obra, Proyecto "as built", obra realmente ejecutada en formato BIM, con conocimientos técnicos y adecuados en obras de igual o mayor complejidad, estimando el coste de sus servicios en 6.000,00 €.

Se indica que el coste total económico de las Mejoras 1-4 asciende a 9.000,00 €.

5.2 Costes según el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Se realiza un estudio de los gastos relacionados con la ejecución del servicio, analizándose de forma pormenorizada los siguientes grupos de gastos:

- Coste económico de los recursos humanos.
- Gastos derivados del desarrollo de la actividad profesional del licitador, seguros, impuestos y tasas.
- Gastos derivados del desarrollo de la actividad, con el uso de bienes inmuebles.
- Gastos por desplazamiento.

La suma de todos estos gastos que se pueden atribuir directamente a la prestación del servicio licitado asciende a la cantidad de **112.618,48 €**. A esta cantidad, el equipo técnico añade una reserva voluntaria para posibles imprevistos que pudieran surgir en el desarrollo de la prestación, valorada en un 10% del total de gastos analizados y que supone una cantidad de **11.261,48 €**, y por tanto alcanzándose una cantidad total de los gastos necesarios para la realización de la prestación de **123.880,33 €**.

Dichos gastos se confrontan con los ingresos previstos en el servicio, los cuales coinciden con la oferta económica presentada (173.000,00 €), para obtener el beneficio, que se prevé de 49.119,67 € (7.556,87 € mensuales).

Resultado del análisis de la documentación presentada por la empresa, se hacen las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Tras el análisis de los cálculos y los ahorros que se presentan, se considera que los costes salariales, indirectos y gastos generales están justificados y son posibles.
2. La empresa aporta relación de servicios ejecutados en los últimos años que hacen que su compromiso económico y técnico quede ratificado y avalado por sus resultados finales.
3. La empresa aporta también relación de contratos de servicios ejecutados en el propio centro que hacen que su experiencia y conocimiento del trabajo a realizar queden ratificadas y avaladas.



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



ALVARO CASTAÑO GARCIA - UN. OBRAS Y ESTRUCTURAS		30/04/2024	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	BndJA4VWP3UNL7SN4NGZ6DCQHTJWM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por todo ello, a los efectos declarados en el inicio del informe, y, a juicio de valor del técnico que suscribe, con la documentación aportada, acorde a lo recogido en el PCAP, la exposición de datos y las explicaciones realizadas, **SE ENTIENDE SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADA LA OFERTA** de LUIS JAVIER ARJONA CORDERO, permitiendo apreciar la posibilidad de su cumplimiento.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
El Asesor Técnico del Servicio de Obras y Equipamientos
Fdo. Álvaro Castaño García