ANÁLISIS DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS INCURSAS EN DESPROPORCIONALIDAD CORREPONDIENTES AL EXPEDIENTE EXP. CONTR 2023 0000999101 (134/ISE/2023/SC) PARA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y LA POSTERIOR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS QUE EN EL PROYECTO SE DEFINAN PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL IES ALHADRA EN ALMERIA.

Se redacta el presente informe por parte de la Dirección de Obras y Construcciones Educativas a petición de la Mesa de Contratación con el fin de analizar la justificación presentada por las empresas que han incurrido en ofertas anormalmente bajas en la licitación por procedimiento abierto del expediente de referencia, tal y como se establece en el artículo 149 de la LCSP, en virtud del cual se ha solicitado justificación sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma.

El contrato a que se refiere el presente expediente tiene por objeto la redacción del proyecto básico y de ejecución y estudio de seguridad y salud y la posterior ejecución de las obras que en el proyecto se definan para la rehabilitación integral del **IES Alhadra de Almería,** contemplada dentro del programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos (PIREP).

La determinación del precio de este expediente se ha realizado a tanto alzado, habiendo tenido en consideración para el cálculo del coste estimado de la obra, el módulo de edificación (€/m2) medio resultante del estudio de los últimos proyectos y obras de similares características de esta Agencia, basados en última Base de Costes de la Construcción de la Junta de Andalucía adaptada a precios de mercado actuales. Para el cálculo del coste estimado del proyecto se ha tenido en consideración el previsto en los últimos baremos orientativos de honorarios de los colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos o equivalentes adecuándolos a las características y especificaciones de esta actuación. Habiéndose confeccionado el mismo a partir de este desglose:

Redacción de proyecto:

- Redacción de Proyecto: **93.827,63 €**
- Estudio de Seg. y Salud: **3.778,94 €**

Ejecución de obra:

- Presupuesto de ejecución material de la Obra (PEM): 1.570.149,50 €

Gastos Generales, 13%..... 204.119,44 €
Beneficio Industrial, 6% ..... 94.208,97 €
Presupuesto de Contrata ..... **1.868.477,91 €**

Total presupuesto Redacción Proyecto y Ejecución Obra **1.966.084,48 €**
21% IVA ..... ……... 412.877,74 €
Total presupuesto de Licitación..... 2.378.962,22 €

Según la clausula 10.5 del PCAP, la justificación de la valoración de la oferta anormalmente baja se realizará aportando la documentación donde se justifique y desglose razonadamente y detalladamente el bajo nivel de precios, o de los costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta.

Es copia auténtica de documento electrónico

En la justificación documental se deberán detallar los distintos gastos que la empresa prevé para la ejecución del contrato, esto es, los gastos de redacción de proyecto y estudio de seguridad y los gastos referidos a la ejecución de la obra.

Las empresas que se encuentran incursas en baja desproporcionada en la licitación de referencia que han presentado documentación para justificar su oferta, son:

- ANFRASA, S.L., ha presentado una oferta de 1.671.171,80 € (sin IVA), una baja del 15%.
- JARQUIL, CONSTRUCCION S.A., ha presentado una oferta de 1.688.276,74€. (sin IVA), una baja del 14,13%.
- MARACOF, S.L., ha presentado una oferta de 1.713.915,38 (sin IVA), una baja del 12,83%.
- DIZU S.L., ha presentado una oferta de 1.763.184,55 (sin IVA), una baja del 10,32%.
- SERVIMAR 2008 S.L., ha presentado una oferta de 1.767.320,45 (sin IVA), una baja del 10,11%.

ANFRASA, S.L.,

Analizada la documentación presentada por ANFRASA, S.L., para la justificación de su oferta se realizan las siguientes observaciones:

Justificación de los costes de redacción de proyecto y estudio de seguridad y salud

ANFRASA, S.L.no presenta ninguna documentación de justificación de la oferta relativa a los honorarios.

Justificación de los costes de ejecución de la obra

En relación a **los costes directos** ANFRASA, S.L no justifica documentalmente su oferta, ya que se trata de una declaración de intenciones:

> *"Se puede convenir que la baja, no es temeraria para nuestra empresa al disponer de los medios necesarios para la correcta ejecución de las obras. La oferta presentada tiene valores ajustados, dadas las condiciones actuales del mercado, pero dentro de la normalidad en repercusión de lo construido. Se ha realizado un estudio profundo de los trabajos necesarios a ejecutar y se ha incluido el porcentaje estimado calculado por ANFRASA tanto de costes indirectos como gastos generales a aplicar en nuestra propuesta económica. ANFRASACONSIDERA JUSTIFICADA LA OFERTA Y SE RATIFICA EN LA MISMA, comprometiéndose a ejecutar las obras con la máxima calidad, celeridad, y por el precio ofertado."*

En cuanto a **los costes indirectos**, no aportan la cuantificación de los mismos. No presenta documentación justificativa alguna sobre los costes indirectos, los gastos de mano de obra indirecta, medios auxiliares, maquinaria, instalaciones provisionales, consumos… No aportan ni la cuantificación de los mismos.

En cuanto a **los gastos generales,** no aportan la cuantificación de los mismos. No presenta documentación justificativa alguna sobre los gastos generales. No aportan justificación de los

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	03/06/2024	PÁGINA 2/8
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ		
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ		
	MARIA PALOMA GALLARDO GUIJOSA		
	MARIA GANDIA SEBASTIA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmWLRSJQZZ7PXXG8F59QE95CZ42	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

costes de control de calidad, las tasas e impuestos municipales, seguros, avales, gastos generales de funcionamiento de la empresa, las mejoras ofertadas referidas al coste de la ampliación del plazo garantía, personal de apoyo a la Dirección facultativa del control y seguimiento en obra de la Gestión de Residuos y personal de apoyo a la Dirección facultativa en la ejecución de las instalaciones que conforman los gastos generales.

Por todo lo anterior y una vez analizada la oferta en su conjunto, esta comisión técnica no aprecia garantías que permitan considerar la viabilidad de la oferta económica presentada por la empresa **ANFRASA, S.L.**, y entiende que no ha sido justificada convenientemente la baja incursa en desproporcionalidad en la licitación del **CONTR 2023 0000999101 (134/ISE/2023/SC)** PARA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y LA POSTERIOR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS QUE EN EL PROYECTO SE DEFINAN PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL **IES ALHADRA EN ALMERIA.**

JARQUIL, CONSTRUCCION S.A.,

Analizada la documentación presentada por JARQUIL, CONSTRUCCION S.A., para la justificación de su oferta se realizan las siguientes observaciones:

Justificación de los costes de redacción de proyecto y estudio de seguridad y salud

Presenta un presupuesto sin firmar por el Equipo Redactor del Proyecto.

Justificación de los costes de ejecución de la obra

En relación a **los costes directos**, el licitador presenta una documentación en el que los costes directos ascienden a 1.021.030,87 €. Pero realmente esta cifra es errónea ya que ha sumado a los CD *"OTROS COSTES QUE SE HAN TENIDO EN CUENTA"* que no todos forman parte de los CD. Estos "OTROS COSTES" son:

- Gestión de residuos 6.240,00 €
- Aumento del Plazo de garantía 3.000,00 €
- Control de Calidad 16.044,62 €
- Seguridad y Salud 24.066,93 €
- Licencias y Tasas 86.480,50 €

De todos estos conceptos, para obtener realmente cuales son los costes directos hay que detraer las cantidades correspondientes a Aumento del Plazo de Garantía, Control de Calidad, y Licencia y Tasas, o sea 105.525,12 €, ya que estos conceptos que son obligaciones del contrato y ofertas realizadas por el contratista, y entrarían dentro del concepto Gastos Generales. Por tanto en realidad los CD ofertados ascienden a 915.505,75 €, lo que supone sumando los CI, una baja del PEM de licitación del 20,85%.

En cuanto a **los costes indirectos**, que ascienden a 327.256,50 €, no ha previsto ningún coste en andamios, que serán necesarios para la ejecución de la obra.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	03/06/2024	PÁGINA 3/8
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ		
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ		
	MARIA PALOMA GALLARDO GUIJOSA		
	MARIA GANDIA SEBASTIA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmWLRSJQZZ7PXXG8F59QE95CZ42	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Han incluido el coste de las mejoras ofertadas referidas a la ampliación del plazo garantía, personal de apoyo a la Dirección facultativa del control y seguimiento en obra de la Gestión de Residuos y personal de apoyo a la Dirección facultativa en la ejecución de las instalaciones

En la justificación se menciona que van a reducir el plazo de ejecución de la obra, que en la licitación es de 15 meses, a 13 meses de plazo. Dada la envergadura de las obras a acometer y la necesidad de compatibilizar la obra con la actividad docente, lo que dificulta la programación de la obra, la reducción del plazo de ejecución de 3 meses, debe venir garantizada con la ampliación de medios humanos y técnicos que demuestren la viabilidad de dicha reducción. Dichos medios para garantizar esta reducción de plazo no se han justificado, no han aportado ninguna documentación que avale dicha propuesta. Por todo ello, la estimación de costes indirectos que se ha realizado sobre 13 meses en la oferta es insuficiente, ya que prorrateando el importe de CI por meses, faltarían 75.520,73 €.

Todos estos gastos no están contemplados en el presupuesto ofertado.

En cuanto a **los gastos generales,** el licitador no los desglosa en la justificación, el licitador declara que los gastos generales ascienden a 175.277,36 €. A estos costes habría que añadirles los 105.525,12 € correspondientes a los costes de Aumento del Plazo de Garantía, Control de Calidad, y Licencia y Tasas que se habían incluido en los CD, por lo que realmente los gastos Generales ascienden a 280.802,48 €. Por tanto, esta comisión estima que es una cantidad parcialmente justificada, pero que es suficiente para abordar los costes de control de calidad, las tasas e impuestos municipales, seguros, avales, gastos generales de funcionamiento de la empresa, ampliación del plazo de garantía, que conforman los gastos generales.

Tras analizar todos los costes en que se va a incurrir en el desarrollo de la prestación y el desglose de los distintos grupos de gastos, y detectada la no inclusión de algunos gastos de cuantía considerable, el porcentaje de baja del 14,13% (llegando a una baja del 20,85% sobre el PEM de licitación) puede concluirse que la evaluación del conjunto de la oferta económica no da garantías de que pueda ejecutarse el contrato.

Por todo lo anterior y una vez analizada la oferta en su conjunto, esta comisión técnica no aprecia garantías que permitan considerar la viabilidad de la oferta económica presentada por la empresa **JARQUIL, CONSTRUCCION S.A.,** y entiende que no ha sido justificada convenientemente la baja incursa en desproporcionalidad en la licitación del **CONTR 2023 0000999101 (134/ISE/2023/SC)** PARA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y LA POSTERIOR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS QUE EN EL PROYECTO SE DEFINAN PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL **IES ALHADRA EN ALMERIA.**

MARACOF, S.L.

Analizada la documentación presentada por MARACOF, S.L. para la justificación de su oferta se realizan las siguientes observaciones:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	03/06/2024	PÁGINA 4/8
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ		
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ		
	MARIA PALOMA GALLARDO GUIJOSA		
	MARIA GANDIA SEBASTIA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmWLRSJQZZ7PXXG8F59QE95CZ42	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Justificación de los costes de redacción de proyecto y estudio de seguridad y salud

Presenta un presupuesto sin firmar del Equipo Redactor del Proyecto.

Justificación de los costes de ejecución de la obra

En relación a **los costes directos,** el licitador ha planteado la estimación del PEM ofertado de la siguiente manera:

> *"…la oferta presentada se basa en las ratios derivadas de obras de características similares ejecutadas durante el año 2022-2023.*
> *Como resumen de estas actuaciones se deducen principalmente la ratio por Kwp instalado, así como por número de equipos de ventilación adiabático instalado."*
>
> *"El resto de partidas del programa de necesidades mantienen su valoración"*

Con esta premisa, ha planteado unos costes directos por capítulos del programa de necesidades, ofertando a la baja exclusivamente el capítulo INSTALACIONES ELECTRICAS Y ESPECIALES, el resto de los capítulos manifiesta que mantiene la valoración del programa de necesidades.

No ha tenido en cuenta los costes relativos a "Renovación de la instalación eléctrica y sustitución de luminarias por bajo consumo" que se requería en el Programa de necesidades.

No ha tenido en cuenta los costes relativos a "URBANIZACION Y PISTAS POLIDEPORTIVAS: Reforma de pista deportiva existente" que se requería en el Programa de necesidades.

No ha tenido en cuenta en los costes directos el importe a destinar al Capítulo de Gestión de Residuos, ni al capítulo de Seguridad y Salud.

Por tanto, los costes anteriormente expuestos no han sido contabilizados en la oferta.

En cuanto a **los costes indirectos**, se limita de decir que ascienden a 218.160,00 €. No aportan justificación alguna en relación a los gastos de mano de obra indirecta, medios auxiliares, maquinaria, instalaciones provisionales, consumos y varios, por lo que no es posible verificar que se han contabilizado todos los gastos contenidos en ellos.

En cuanto a **los gastos generales** se limita de decir que ascienden a 66.366,19. No aportan justificación alguna de los costes de control de calidad, seguros, avales, las mejoras ofertadas referidas al coste de la ampliación del plazo garantía, personal de apoyo a la Dirección facultativa del control y seguimiento en obra de la Gestión de Residuos y personal de apoyo a la Dirección facultativa en la ejecución de las instalaciones que conforman los gastos generales, por lo que no es posible verificar que se han contabilizado todos los gastos contenidos en ellos.

Por tanto, todos los costes anteriormente expuestos no han sido contabilizados en la oferta.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	03/06/2024	PÁGINA 5/8
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ		
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ		
	MARIA PALOMA GALLARDO GUIJOSA		
	MARIA GANDIA SEBASTIA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmWLRSJQZZ7PXXG8F59QE95CZ42	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Tras analizar todos los costes en que se va a incurrir en el desarrollo de la prestación y el desglose de los distintos grupos de gastos, y detectada la no inclusión de algunos gastos de cuantía considerable y la no justificación de varios de ellos, puede concluirse que la evaluación del conjunto de la oferta económica no da garantías de que pueda ejecutarse el contrato.

Por todo lo anterior y una vez analizada la oferta en su conjunto, esta comisión técnica no aprecia garantías que permitan considerar la viabilidad de la oferta económica presentada por la empresa **MARACOF, S.L**, y entiende que no ha sido justificada convenientemente la baja incursa en desproporcionalidad en la licitación del EXP. **CONTR 2023 0000999101 (134/ISE/2023/SC)** PARA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y LA POSTERIOR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS QUE EN EL PROYECTO SE DEFINAN PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL **IES ALHADRA EN ALMERIA.**

DIZU S.L.

Analizada la documentación presentada por DIZU S.L., para la justificación de su oferta se realizan las siguientes observaciones:

Justificación de los costes de redacción de proyecto y estudio de seguridad y salud

Presenta un presupuesto sin firmar del Equipo Redactor del Proyecto.

Justificación de los costes de ejecución de la obra

En relación a **los costes directos**, el licitador aporta una documentación donde se justifica con detalle la solución adoptada, aportando justificación de reducción mayor al 30% en consumo de energía primaria no renovable, estudio de gestión de residuos con justificación de que un 70% como mínimo se preparen para su reutilización, reciclaje y recuperación, plano de propuesta de supresión de barreras arquitectónicas en entrada principal del centro, planos para la sustitución de carpinterías. Aporta las mediciones y el presupuesto junto con los precios descompuestos. Aporta oferta de subcontratistas de las partidas más significativas que avala la baja ofertada en relación a los costes directos. Incluye todas las obras que contiene el Programa de Necesidades, aportando una propuesta técnica que la justifica detalladamente.

Han tenido en cuenta en los costes directos el importe a destinar al Capítulo de Gestión de Residuos, y al capítulo de Seguridad y Salud.

En cuanto a **los costes indirectos**, aporta una relación de gastos con indicación de mano de obra indirecta, medios auxiliares, maquinaria, instalaciones provisionales, consumos y varios.

Ha incluido el coste de la mejora ofertada de personal de apoyo a dirección de obra en la ejecución de las instalaciones y para el control y seguimiento en obra de la Gestión de Residuos. Presenta un compromiso de colaboración firmado por el Equipo redactor.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	03/06/2024	PÁGINA 6/8
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ		
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ		
	MARIA PALOMA GALLARDO GUIJOSA		
	MARIA GANDIA SEBASTIA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmWLRSJQZZ7PXXG8F59QE95CZ42	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Dentro de estos costes, el licitador ha considerado la cantidad de 900 € en relación a los medios de elevación. Para la envergadura de los trabajos que hay que ejecutar, se considera que no se encuentran valorados todos los conceptos necesarios, como es el caso del coste del conductor, para el cual se estima un importe aproximado de 12.000 €.

No obstante justifica unos costes indirectos de 125.746,08 €, si bien oferta 130.216,08 €, por lo que hay un remanente a su favor de 4.470,00 €.

En cuanto a **los gastos generales**, se desglosan en la justificación, seguros, avales, gastos financieros y gastos generales de funcionamiento de la empresa.

Han considerado los gastos del Control de Calidad obligatorio para el contratista del 1% sobre el PEM de adjudicación.

Ha incluido el coste de la mejora ofertada de personal de apoyo a dirección de obra en la ejecución de las instalaciones y para el control y seguimiento en obra de la Gestión de Residuos.

Teniendo en cuenta que el análisis de las ofertas incursas en temeridad debe hacerse de una forma global y evaluar la oferta en su conjunto, y dado que el licitador ha manifestado expresamente que su beneficio industrial de 80.345,90 € puede ir destinado ***"a hacer frente a cualquier contingencia y/o coste no considerado"*** y que además establece una reserva para imprevistos de 1.500,00 €, junto con el remanente de 4.470,00 € en costes indirectos anteriormente indicado, se considera que la oferta del licitador absorbería ampliamente el déficit en el coste de personal en medios de elevación y puede concluirse que la evaluación del conjunto de la oferta económica da garantías de que pueda ejecutarse el contrato.

Por todo lo anterior y una vez analizada la oferta en su conjunto, esta comisión técnica aprecia garantías que permitan considerar la viabilidad de la oferta económica presentada por la empresa **DIZU S.L.,** y entiende que ha sido justificada convenientemente la baja incursa en desproporcionalidad en la licitación del EXP. **CONTR 2023 0000999101 (134/ISE/2023/SC)** PARA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y LA POSTERIOR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS QUE EN EL PROYECTO SE DEFINAN PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL **IES ALHADRA EN ALMERIA.**

SERVIMAR 2008 S.L.

Analizada la documentación presentada por SERVIMAR 2008 S.L. para la justificación de su oferta se realizan las siguientes observaciones:

Presenta únicamente una carta de ratificación de su oferta sin aportar ninguna documentación justificativa de la misma.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	03/06/2024	PÁGINA 7/8
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ		
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ		
	MARIA PALOMA GALLARDO GUIJOSA		
	MARIA GANDIA SEBASTIA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmWLRSJQZZ7PXXG8F59QE95CZ42	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

No aporta ninguna documentación justificativa alguna en lo que se refiere a los siguientes valores, tal como establece el artículo 149 de la LCSP:

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.
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.

Por todo lo anterior y una vez analizada la oferta en su conjunto, esta comisión técnica no aprecia garantías que permitan considerar la viabilidad de la oferta económica presentada por la empresa **SERVIMAR 2008 S.L**, y entiende que no ha sido justificada convenientemente la baja incursa en desproporcionalidad en la licitación del EXP. **CONTR 2023 0000999101 (134/ISE/2023/SC)** PARA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y LA POSTERIOR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS QUE EN EL PROYECTO SE DEFINAN PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL **IES ALHADRA EN ALMERIA.**

LOS TÉCNICOS,

Fdo: Sofía Gutiérrez Istria Fdo: M. Isabel Jiménez Ruiz Fdo.: C. Susana Aguaded Gómez
Fdo: María Gandía Sebastiá

LA ADMINISTRADORA DE PROYECTOS
Fdo.:Paloma Gallardo Guijosa

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	03/06/2024	PÁGINA 8/8
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ		
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ		
	MARIA PALOMA GALLARDO GUIJOSA		
	MARIA GANDIA SEBASTIA		
VERIFICACIÓN	Pk2jmWLRSJQZZ7PXXG8F59QE95CZ42	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	