

INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR LA PERSONA LICITADORA “MANUEL ANTONIO MORALES FERNÁNDEZ” EN RELACIÓN A SU OFERTA ANORMALMENTE BAJA EN RELACIÓN A LAS “OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL PUERTA DE ANDALUCÍA (LOS PRADOS) EN JAÉN PARA ADAPTACIÓN AL NUEVO SISTEMA DE CUIDADOS CENTRADOS EN LA PERSONA Y EN LA VIDA INDEPENDIENTE.” EXPEDIENTE N.º 116/2024 - CONTR 2024 0000717334

En el “Informe Técnico del Servicio de Obras y Equipamientos sobre ofertas anormalmente bajas de las ofertas presentadas a la licitación de las “Obras de Acondicionamiento de las viviendas del Complejo Residencial Puerta de Andalucía (Los Prados) en Jaén para adaptación al nuevo sistema de cuidados centrados en la persona y en la vida independiente.” Expediente N.º 116/2024 - Contr 2024 0000717334”, emitido con fecha 13 de septiembre de 2024, se ponía de manifiesto que la persona licitadora Manuel Antonio Morales Fernández ha presentado una oferta incurso en presunción de anormalidad y se proponía dar audiencia para que justifique la viabilidad de su oferta de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP.

En dicho informe se establece que “Con carácter general, se deberán justificar todas aquellas circunstancias que se hayan tenido en cuenta en la elaboración de la oferta y que permitan obtener los descuentos ofertados. Todas las justificaciones deberán venir acreditadas documentalmente de manera objetiva, no siendo admisibles justificaciones teóricas basadas en cuestiones genéricas como la experiencia o solvencia de la persona licitadora.”.

Del análisis de la documentación presentada se aprecia que en la misma se dice que se divide la justificación en los siguientes apartados:

1. Costes Directos
2. Costes Indirectos
3. Presupuesto de Ejecución Material
4. Gastos Generales
5. Beneficio Industrial
6. Presupuesto de Contrata
7. Gastos correspondientes a estudios, redacción de proyectos, replanteos, vigilancia, dirección de obra, liquidaciones....
8. Presupuesto de la oferta (IVA excluido).

No obstante en el desarrollo de la misma solo se encuentran los apartados:

1. Costes Directos
2. Costes Indirectos
4. Gastos Generales
5. Beneficio Industrial

Por lo que hay una falta de coherencia formal en el desarrollo de la documentación.

Entrando en el fondo de la documentación presentada, después de un apartado referido al objeto de la misma y unos breves antecedentes, se desarrolla la justificación de la oferta presentada. En la misma hay un primer apartado titulado “CONDICIONES GENERALES DE AHORRO ECONÓMICO”, en el cual se describen, de modo teórico, los fundamentos en los que se ha basado para la elaboración de la oferta. De este apartado destacamos algunas afirmaciones:

“...a partir del estudio pormenorizado del proyecto y su aplicación a la ejecución de las obras por parte de la empresa, aplicando en la valoración, tanto sus medios técnicos y económicos como sus recursos materiales y humanos, la ubicación y condiciones de las obras y la red propia de empresas subcontratistas y proveedores, para obtener las soluciones más eficaces y eficientes económicamente que permitan a la empresa disponer de unas condiciones excepcionalmente favorables para ejecutar las obras a un menor coste económico frente a otras.”



JOSE LUIS MARTIN VEGA		03/10/2024	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	BndJAL7Z2HG2ADAKXJ8CLZ9VWGB6RY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



“...se dispone de un almacén y oficina propio [...] lo que permite una reducción significativa en los costes de la ejecución, permitiendo realizar bajas económicas en nuestras ofertas como la que se estudia en este caso.”

“Para la presente obra se dispone de medios auxiliares suficientes tales como vehículos para transporte de materiales y personal, así como, vallados, protecciones colectivas, pequeñas herramientas de albañilería, y otros materiales de construcción que son de aplicación en la misma. Además, de disponer de casetas de obra para oficinas, aseos, almacén, vestuarios, en número suficiente lo que evita el alquiler derivado de estas lo que contribuye en un ahorro económico. En el apartado de documentación complementaria se detalla una relación de esta maquinaria, vehículos y herramientas.”

“Manuel Antonio Morales Fernández cuenta con una amplia red de distribuidores y subcontratas locales que garantiza el suministro al menor precio. Se trata de empresas que suministran materiales o ejecutan habitualmente trabajos desde hace varios años a la empresa, pudiendo de esta manera obtener ofertas ventajosas y la seguridad de contratación de las mismas al existir una larga trayectoria de relación comercial con las mismas, además de unas condiciones de pago establecidas. Estas empresas, renuncia a conseguir un mayor beneficio industrial a cambio de una carga continua de trabajo, realizando rápel de descuentos según la facturación anual acumulada.”

“Manuel Antonio Morales Fernandez es competente de la ejecución de la mayoría de las unidades de obra, solo se ha previsto subcontratar la instalación eléctrica y las pintura a empresas que habitualmente trabajan en colaboración con Manuel Antonio Morales Fernandez y de las cuales se adjunta sus ofertas.”

“En el presupuesto ofertado se ha realizado un exhaustivo estudio de las distintas unidades de obra que componen el proyecto para obtener el coste directo previsto en la ejecución de la misma.”

“...se ha realizado un análisis del coste de las distintas unidades de obra que componen el proyecto...”

Todas estas (y otras) afirmaciones se desarrollan de forma teórica, sin aportación de datos numéricos ni justificación documental. Al tratarse de un apartado de condiciones generales, se ha querido entender que la justificación numérica y documental de las mismas se hace en apartados posteriores de la documentación. No obstante, y como se expone en el desarrollo del presente informe, eso no ocurre en buena parte de los casos.

En el siguiente apartado se desarrollan los distintos costes que se han tenido en cuenta en la elaboración de los precios de las distintas unidades de obra y con los que se pretende dar respuesta a cada uno de los apartados sobre los que se solicitaba aclaración. Pormenorizadamente se comprueba lo siguiente:

Primera cuestión a justificar:

“- Los precios a aplicar en cada uno de los materiales y equipos que se vayan a colocar en obra. Esta justificación se acreditará documentalmente con compromisos firmados por los proveedores de los materiales en los que se detalle el precio de los materiales a suministrar.”

En relación a los **materiales** se afirma:

“En el anexo se establece una relación de presupuestos de los materiales necesarios para la presente obra, con precios pactados para la misma y con garantía de suministro.”

No se ha encontrado en el anexo la relación de presupuestos referidos. Entendemos que puede referirse al contenido del apartado 6.2. de la documentación, titulado “RELACIÓN DE OFERTAS DE PROVEEDORES Y EMPRESAS SUBCONTRATISTAS. PRESUPUESTO Y CARTAS DE COMPROMISO”.

En este apartado, la empresa ha entregado presupuestos de subcontratas de cuyo análisis resulta lo siguiente:

1. Se aportan presupuestos de una empresa de fontanería y saneamiento, una empresa de electricidad, una empresa de pinturas y una empresa de mármoles (para las encimeras). En consecuencia no se aportan

JOSE LUIS MARTIN VEGA		03/10/2024	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	BndJAL7Z2HG2ADAKXJ8CLZ9VWGB6RY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



precios de la totalidad de los materiales que intervienen en la obra. Así faltarían, al menos, precios de albañilería, carpinterías, protección contra incendios y climatización y gas.

2. La información contenida en cada uno de los presupuestos es muy heterogénea.

En el caso de la empresa de fontanería y saneamiento es una relación de precios unitarios de materiales. No se incluyen, por tanto, precios de mano de obra ni de medios auxiliares. No se hace referencia a la obra que se licita. No están firmados, y al pie de los mismos aparece una nota que especifica que los precios son sin instalación y que su validez es de 15 días.

En el caso de la empresa de electricidad hacen referencia a los capítulos del presupuesto del proyecto. Los precios aportados son precios totales, por lo que no es posible conocer el desglose de precios de materiales, mano de obra y medios auxiliares. Se aporta una carta de compromiso en la que se expone la disposición a realizar los trabajos “previo acuerdo en precios”, de lo que parece deducirse que dicho acuerdo aún no ha sido alcanzado.

En el caso de la empresa de pinturas se aporta un presupuesto total por trabajos de pintura sin referencia a las partidas contempladas en proyecto, por lo que resulta imposible verificar si están incluidos la totalidad de los trabajos.

En el caso de la empresa de mármoles, se acompaña de una nota que especifica que el presupuesto tiene una validez de 30 días y que el presupuesto es aproximado sin validez hasta ver medidas y material, de lo que puede deducirse que el precio no está cerrado.

Segunda cuestión a justificar:

“- Un estudio detallado de los costes de mano de obra aplicados en la obtención de los precios unitarios. Para que este estudio sea admitido como justificación, todos los datos que se aporten deberán estar justificados documentalmente (acreditación de salarios, contratos con subcontratistas con desglose del coste de mano de obra,...). Los importes de las retribuciones deberán ser compatibles con lo estipulado en el Convenio colectivo general del sector de la construcción vigente.”

En relación a la **mano de obra**, en la documentación presentada se hacen unas consideraciones de carácter general sobre la plantilla de que se dispone y de su experiencia, pero sin aportar datos concretos. Se afirma que el coste horario se ha establecido en función de los costes de la Seguridad Social y del Convenio Colectivo General del Sector de la Construcción, pero no se aporta ningún dato ni acreditación documental al respecto.

En el análisis de los presupuestos presentados por los subcontratistas, no se desglosan los costes de mano de obra, lo cual es un requisito imprescindible para que la justificación sea admisible.

En el apartado 6.4 de la documentación, titulado “*RELACIÓN DE COSTES SALARIALES SEGÚN CONVENIO COLECTIVO DE LA CONSTRUCCIÓN*” se incluye una tabla de costes salariales en coste por día, costes anuales y costes por hora de cada categoría profesional. No obstante al no aportarse rendimientos ni cálculo de la participación de la mano de obra en cada unidad de obra, no es posible deducir la repercusión de la mano de obra en cada uno de los precios.

Tercera cuestión a justificar:

“- Un estudio detallado de los costes de maquinaria y medios auxiliares aplicados en la obtención de los precios unitarios. Para que este estudio sea admitido como justificación, todos los datos que se aporten deberán estar justificados documentalmente.”

JOSE LUIS MARTIN VEGA		03/10/2024	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	BndJAL7Z2HG2ADAKXJ8CLZ9VWGB6RY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En relación a la **maquinaria y herramientas** se expone que *“dispone de suficiente maquinaria y herramientas en propiedad”*, así como que *“Se trata de maquinaria, instalaciones y herramientas ya amortizadas, reduciéndose los costes a consumos, mantenimiento, tasas y seguros...”* pero tampoco se aportan datos de esos costes.

En referencia a la relación de maquinaria, herramientas y medios auxiliares propiedad de la empresa se aporta, en el apartado 6.3 de la documentación, una declaración titulada *“RELACIÓN DE MAQUINARIA, HERRAMIENTAS Y MEDIOS AUXILIARES PROPIEDAD DE MANUEL ANTONIO MORALES FERNÁNDEZ”*, en la cual se limita a declarar que *“...la empresa Manuel Antonio Morales Fernández dispone de la maquinaria, medios auxiliares y herramientas que se relacionan en el anexo a esta declaración, así como su disponibilidad para la ejecución de las obras “OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DEL COMPLEJO PUERTA DE ANDALUCÍA (JAÉN)”*. No obstante no se ha encontrado el anexo a la declaración que se cita con la relación de maquinaria.

Cuarta cuestión a justificar:

“- Un estudio detallado de los costes indirectos aplicados en la obtención de los precios unitarios. Para que este estudio sea admitido como justificación, todas las partidas que se detallen en el citado estudio deberán venir acreditadas documentalente (mediante documentos justificativos de los costes que formen parte de los costes indirectos)”.

En relación a los **costes indirectos**, en la documentación aportada se expone que *“Se adjunta un cuadro justificativo de los costes indirectos considerados para la obra y documentación acreditativa del coste de cada uno de los elementos que lo componen”*.

Si bien es cierto que se aporta cuadro de costes indirectos, no se ha encontrado la justificación documental de cada uno de los conceptos.

En dicho cuadro se especifica que el tiempo de participación del Jefe de obra es del 10%, y el del encargado es del 11 %, ambos del tiempo de trabajo total anual de cada uno de ellos. El encargado desarrolla su trabajo a tiempo completo y, según la cláusula 13.4 del PCAP que rige la licitación, la persona designada como Jefe de Obra quedará adscrita permanentemente a la misma con dedicación plena durante el tiempo de ejecución de las obras, debiendo permanecer durante las horas de trabajo a pie de obra.

Dado que el plazo de ejecución ofertado por la persona licitadora es de dos meses, el porcentaje de dedicación del tiempo de trabajo anual es de 2 meses sobre 12, es decir un 16,66 % que no corresponde con lo especificado en la tabla del cálculo de los costes indirectos.

Por otra parte, en la misma tabla de cálculo de los costes indirectos se consigna en los apartados de “MEDIOS Y MATERIALES AUXILIARES; MAQUINARIA, ÚTILES Y HERRAMIENTAS; INSTALACIONES PROVISIONALES Y CONSUMOS; y OTROS” un plazo de 4 meses, lo que se contradice con el plazo ofertado de 2 meses.

En la tabla presentada se calcula un importe total de costes indirectos de 11.069,42 €, lo que representa un porcentaje del 6,02 %. En este punto hay que hacer constar que al no aportarse el importe de costes directos, no se puede verificar si el importe de costes indirectos es correcto.

En todo caso, si se rehacen los cálculos de la tabla con los datos correctos resulta lo siguiente:

APARTADO	CONCEPTO	COSTE AÑO	% TIEMPO	IMPORTE
PERSONAL INDIRECTO	JEFE DE OBRA	33.861,48 €	16,66 %	5.641,32 €
	ENCARGADO	33.018,80 €	16,66 %	5.500,93 €
TOTAL				11.142,25 €



	IMPORTE A 4 MESES	IMPORTE A DOS MESES
RESTO DE CONCEPTOS	4.051,20 €	2.025,06 €

En resumen el importe total de costes indirectos ascendería a la cantidad de 11.142,25 € + 2.025,06 € = 13.167,85 €, y por tanto superior a los 11.069,42 € que figuran en la documentación aportada. El porcentaje de costes indirectos correcto no se puede calcular pues, como se ha expuesto más arriba, en la documentación aportada no aparece el importe de costes directos.

Quinta cuestión a justificar:

“- Cualquier otra variable que justifique el nivel de precios ofertado.”

En la documentación aportada se incluye un apartado referente a los **gastos generales** en el que se expone que “En el Anexo se adjunta un cálculo más justificativo de los Gastos Generales de la empresa de los últimos tres años. Habiendo obtenido una media aproximada 7,00 %.”.

No se ha encontrado en el anexo el cálculo justificativo de los gastos generales a que se hace referencia. Si se incluye en el mismo apartado un cuadro de estudio de gastos generales en el que se llega a un total de 24.084,24 € de gastos generales que corresponden a un porcentaje del 13 %, superior al 7% expuesto más arriba.

Se incluye, asimismo, un apartado referente al **beneficio industrial** en el que, sin aportación de cálculo ni acreditación alguna, expone que el mismo es del 6%. En todo caso este porcentaje coincide con el de proyecto por lo que en este apartado no se produciría ahorro alguno.

Por último hay un apartado de consideraciones finales en el que se declara que “...no se presenta informe detallado del análisis de los costes de la obra al no ser posible realizarlo, al carecer de precios descompuestos....”.

Se entiende que la empresa debe realizar estos cálculos y concretar los precios de su oferta. El hecho de que el proyecto no incluya el desglose de precios descompuestos (al tratarse de un proyecto con documentación reducida) no es impedimento para que la persona licitadora presente la descomposición de los precios que oferta en base a sus circunstancias económicas.

Conclusiones.

Como resultado del análisis de la documentación presentada se puede resumir:

1. Desde el punto de vista formal la documentación presentada contiene faltas de concordancia en el desarrollo de la documentación.
2. Con carácter general, hay una falta de justificación documental de los importes incluidos en la oferta, apoyándose, en la mayoría de los casos, en declaraciones teóricas, lo que expresamente se había advertido en la solicitud de documentación que no sería admisible.
3. No se aportan precios de todos los materiales que intervienen en la ejecución de las obras. No se aporta tampoco el importe total de costes directos.
No se consideran, por tanto, suficientemente justificados los precios de materiales a colocar en obra.
4. De la mano de obra se aportan los costes por hora según el convenio colectivo del sector pero sin especificar rendimientos ni porcentaje de influencia de la mano de obra en el precio final de cada unidad de obra. No se puede obtener, en consecuencia, el componente de mano de obra en el total de la oferta.
No se consideran, por tanto, suficientemente justificados los precios de mano de obra que forman parte de la oferta.

JOSE LUIS MARTIN VEGA		03/10/2024	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	BndJAL7Z2HG2ADAKXJ8CLZ9VWGB6RY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



5. No se aporta relación de maquinaria ni se cuantifica el importe del componente de maquinaria y medios auxiliares en el total de la oferta.
No se consideran, por tanto, suficientemente justificados los precios de maquinaria y medios auxiliares que forman parte de la oferta.
6. El estudio de costes indirectos aportados contiene errores que dan lugar a un importe inferior al que resultaría si se hace el cálculo correcto.
7. En relación a los gastos generales de la empresa hay una contradicción en el porcentaje a aplicar pues aparecen dos valores (7% y 13%).
8. Los compromisos de subcontratistas que se aportan como anexo a la documentación tienen plazos de validez excesivamente cortos. Además se genera la duda de si los precios en ellos contenidos necesitan de verificaciones o acuerdos posteriores. En consecuencia no se puede asegurar que dichos precios no vayan a modificarse posteriormente, con lo que no hay seguridad de que los precios ofertados estén cerrados.
9. En todo caso, los únicos importes ciertos que se aportan (estén cerrados o no) son los de los compromisos de los subcontratistas. Dichos compromisos arrojan las siguientes cifras:

	PROYECTO	OFERTA		
	PEM	TOTAL	PEM	AHORRO
Encimeras	31.386,60 €	23.500,00 €	19.747,90 €	
Pinturas	4.796,08 €	3.807,00 €	3.199,16 €	
Telecomunicaciones	21.416,42 €	14.948,25 €	12.561,55 €	
Electricidad	21.785,21 €	17.855,39 €	15.004,53 €	
TOTAL	79.384,31 €		50.513,14 €	28.871,17 €

En la tabla se reflejan, para cada uno de los cuatro conceptos sobre los que se presenta compromiso de subcontratistas, los importes del proyecto y los resultantes de la oferta, arrojando un ahorro de 28.871,17 €. Esta cantidad es inferior a la baja ofertada que alcanza la cantidad de 48.210,54 €.

Por tanto, aún prescindiendo de todas las consideraciones anteriores y aceptando la justificación en base, exclusivamente, a los importes ciertos de los compromisos, el ahorro no justificaría la baja ofertada.

10. En base a los apartados anteriores, con la documentación aportada no es posible reproducir los cálculos efectuados por la persona licitadora para llegar al importe ofertado.

En base a todo lo expuesto se considera que la persona licitadora no ha justificado suficientemente la viabilidad de su oferta, por lo que en consecuencia se propone su exclusión del procedimiento.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
El Jefe del Servicio de Obras y Equipamientos
Fdo. José Luis Martín Vega