



INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR LA U.T.E. VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, S.L. AÑIL SERVICIOS, INGENIERÍA Y OBRAS, S.A.U PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO TORRE TRIANA, CALLE JUAN ANTONIO DE VIZARRÓN S/N, SEVILLA, DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA “NEXT GENERATION EU”

Expediente: CONTR 2024/373495

Título: OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO TORRE TRIANA, CALLE JUAN ANTONIO DE VIZARRÓN S/N, SEVILLA, DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA “NEXT GENERATION EU”

En relación con el expediente de contratación de Obras de Rehabilitación Energética, Reforma y Reparaciones del Edificio Administrativo Torre Triana, calle Juan Antonio de Vizarrón s/n, Sevilla, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea “Next Generation EU” (CONTR 2024 373495-SGT060/24DGP), se nos remite la documentación aportada por la U.T.E. VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, S.L. AÑIL SERVICIOS, INGENIERÍA Y OBRAS, S.A.U., en el plazo concedido para ello, con el fin de justificar los valores anormales en que incurre presuntamente su oferta económica; con la finalidad, en virtud de lo establecido en el artículo 149.4 de la LCSP, de que este Servicio de Proyectos y Obras asesore técnicamente sobre la viabilidad de la oferta a la vista de la justificación presentada.

La citada U.T.E., al objeto de justificar las condiciones favorables y específicas que para esta obra han tenido en cuenta y que en su conjunto les han permitido establecer la oferta presentada presenta un documento de justificación estructurado en cinco epígrafes y siete anexos:

- 1. ANTECEDENTES
- 2. ASPECTOS, CONDICIONES Y AHORROS QUE JUSTIFICAN LA BAJA
 - 2.1.El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción
 - 2.2.Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras
 - 2.3.Condiciones favorables para la ejecución de la prestación
 - 2.4.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.
 - 2.5.Certificaciones.
 - 2.6.Protección del empleo y las condiciones de trabajo.
 - 2.7.Conclusiones.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PABLO TORRES BOSCO	12/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmUY6DQVB4FU4HTBXP5XL4SQ93M	PÁG. 1/5	

3. JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA
 - 3.1. Estudio de costes por partidas de obra
 - 3.2. Resumen de capítulos
 - 3.3. Estudio de Costes Indirectos
 - 3.4. Informe de costes salariales del personal
 - 3.5. Resumen Costes Indirectos, Gastos Generales y Subcontratación
 - 3.6. Subcontratación
4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONÓMICO
5. ANEXOS
 - ANEXO I: CUADRO DE DESCOMPUESTOS
 - ANEXO II: OFERTAS PROVEEDORES
 - ANEXO III: JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS OFERTADAS
 - ANEXO IV: CONVENIO Y TABLAS SALARIALES
 - ANEXO V: ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL ICIO Y DE LA TASA POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS
 - ANEXO VI: LISTADO DE PERSONAL PROPIO Y CARNET DEL INSTALADOR
 - ANEXO VII: EXPERIENCIA DE LA UTE EN OBRAS SIMILARES

Procedemos a analizar la citada documentación:

1. Antecedentes.

Se hace referencia y data la oferta presentada, la apertura económica y la solicitud de justificación de la oferta.

Declara que en el documento se justifican *“las condiciones técnicas y económicas que permiten acometer, según la oferta económica presentada, la obra con total garantía, en orden al cumplimiento del plazo de ejecución y ajustándose íntegramente a las condiciones técnicas del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del Proyecto”*.

2. Aspectos, condiciones y ahorros que justifican la baja

En este punto analizan los diferentes aspectos que justifican y determinan la baja referidos en el artº 149.4 de la LCSP:

2.1. El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción:

- Las empresas que conforman la UTE, pertenecientes al mismo grupo, están ejecutando obras en todo el territorio andaluz donde disponen de dos delegaciones permanentes, la occidental con sede en Sevilla. Declaran que esto les permite reducir los costes de estructura al ser compartidos con la producción total de la delegación y estiman este ahorro en 10.000 €. Este ahorro no se ha repercutido

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PABLO TORRES BOSCO	12/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmUY6DQVB4FU4HTBXP5XL4SQ93M	PÁG. 2/5	

en el estudio económico.

- Las empresas de la UTE poseen un parque de maquinaria y herramientas en propiedad cuyo coste ya ha sido amortizado, lo cual supone un ahorro importante en dichos costes (sin estimar).
- *“VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, S.L. es empresa instaladora con personal propio (Se aporta en el ANEXO VII, listado de personal propio y Carnet de Instalador) por lo que no tiene que subcontratar gran parte de los trabajos que realiza, incluyendo la legalización de las instalaciones que ejecuta. Además, por el mismo motivo cuenta con unos importantes descuentos comerciales en la compra de equipos y materiales, debido al volumen de facturación que actualmente tiene”*
- La previsión de coste del ICIO y la tasa municipal de obras que en la justificación se incluye en los gastos generales se ha calculado con el porcentaje máximo previsto en las ordenanzas municipales, es decir sin tener en cuenta las posibles bonificaciones.

2.2. Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras:

Declaran que las empresas de la UTE tienen una sólida estructura *“constituida por Servicios Generales, Oficina Técnica, Departamentos de Producción, Maquinaria e Instalaciones, adecuadamente dimensionados para dar cobertura a su cartera de obras y parque de maquinaria e instalaciones de la empresa”* y departamentos con un equipo humano de dilatada experiencia y antigüedad en las empresa. Plantean un organigrama bastante completo para la ejecución de la obra con personal técnico propio compatible con lo previsto en el PCAP.

2.3. Condiciones favorables para la ejecución de la prestación:

Expresan que las empresas de la UTE se encuentran totalmente implantadas en Andalucía, que han realizado obras públicas por toda Andalucía para diversos clientes y tienen demostrada experiencia para desarrollar con solvencia suficiente y *“con las garantías debidas, y siguiendo la programación, el plazo y los procedimientos indicados en proyecto, el contrato según la oferta presentada”*. Indican que la repercusión mediática que supondrá la ejecución de esta obra es acorde la decisión estratégica de dar mas visibilidad a su presencia en Andalucía. Afirman que la proximidad a otras obras similares permitirá el sostenimiento de la delegación implantada en la zona, lo que ha sido determinante para aplicar el beneficio industrial de la oferta.

2.4. 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:

En este punto explican que las empresas actualmente están implementando un cambio en el ERP (sistema de planificación de recursos empresariales, Enterprise Resource Planning) a Business Central con la finalidad de reducir errores en gestión financiera y presupuestos, optimizar la gestión de proyectos, reducir el coste administrativo y mejorar la gestión de inventarios y compras, con los consiguientes ahorros.

No se entiende la relación de lo descrito en el epígrafe anterior con el aspecto a justificar, si bien, en el punto 2.5 Certificaciones, exponen que las empresas de la UTE *“disponen de certificados acreditados en materia de*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PABLO TORRES BOSCO	12/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmUY6DQVB4FU4HTBXP5XL4SQ93M	PÁG. 3/5	

Calidad, Gestión Medioambiental, prevención y gestión de la Seguridad y Salud, medidas de mejora de eficiencia energética, etc., así como, un procedimiento global de funcionamiento interno y concreto para las obras, minimizándose las posibles desviaciones en materia de calidad, seguridad de los trabajadores, costes medioambientales y energéticos, etc...”; y en el punto 2.6. Protección del empleo y las condiciones de trabajo, declaran que todos los costes referentes al personal se han calculado tomando como referencia los convenios de la construcción y de la industria del metal de la provincia de Sevilla vigentes (Anexo IV) y se comprometen a realizar un exhaustivo seguimiento de su cumplimiento y de las obligaciones con la Seguridad Social por parte de las subcontratas.

2.7. Conclusiones:

Entienden que se encuentran *“en una situación especialmente favorable en muchos aspectos que justifican sobradamente la oferta presentada”*. Incluyen un cuadro con posibles ahorros, no tenidos en cuenta en el estudio económico de la oferta, por importe de 328.564,67 €.

3. Justificación de la oferta presentada

La oferta económica presentada se fundamenta en el coste unitario de cada partida que compone el proyecto, en los precios de la mano de obra, los costos indirectos, los gastos generales y el beneficio industrial esperado.

“Los precios básicos utilizados en el cálculo de los costes, tanto de materiales como de maquinaria, están basados en ofertas realizadas a la UTE, por parte de proveedores habituales, unos específicos para esta obra y otros contrastados en obras similares, así como de los subcontratistas previstos para los trabajos especializados”. En el ANEXO II se aportan las ofertas de proveedores y subcontratistas específicas de esta obra.

Los precios de mano de obra de la oferta que se comprueba que son iguales o superiores a los de los convenios de la construcción y del metal (puntos 3.4 y Anexo IV).

Aportan en el punto 3.1. “Estudio de costes por partidas de obra” una relación comparativa entre los costes directos por partidas considerados en la oferta de la UTE, cuyo cálculo de los descompuestos se aporta en el Anexo 1, y los costes directos considerados del proyecto.

Los costes indirectos (punto 3.3) de la oferta comprenden los del equipo técnico (se incluye en éste la persona vinculada a la mejora 7 implantación de metodología BIM) y personal administrativo de obra destinado a la ejecución de la misma y otros medios auxiliares, así como también otros gastos derivados de la ejecución y el contrato: legalizaciones, publicidad, seguros, avales y control de calidad. Los costes indirectos se valoran en 445.811,82 €, el 6,44 % de los costes directos. El proyecto estimaba los costes indirectos en el 10%.

Los gastos generales presupuestados en la oferta incluyen: los gastos financieros, los costes de estructura (gastos de empresa no vinculados directamente a la obra) y los derivados de permisos, licencias e impuestos, en especial el ICIO (justificación específica en el Anexo V). En el punto 3.5 se aporta tabla con la valoración de estos conceptos, en total 736.623,03 €, el 9,47 % del PEM de oferta.

En cuanto al beneficio industrial lo estiman en 263.351,09 €, un 3% del PEM de la oferta.

Se adjunta una tabla con los trabajos que pretenden subcontratar y el perfil empresarial del subcontratista, el total de subcontratación se valora en 2.973.631,47 € que supone el 33,87 % de la oferta antes de IVA.

En el cuadro siguiente se recoge el resumen general comparativo entre proyecto y oferta.

	PROYECTO	OFERTA	DIFERENCIA %
Total costes directos	8.409.668,88	6.926.120,62	-17,62%
Total costes indirectos	823.468,09	445.811,82	-45,86%
MEJORAS	0,00	404.463,23	
P.E.M.	9.233.136,97	7.778.395,67	-15,76%
GASTOS GENERALES	1.200.307,81	736.623,03	-38,63%
BENEFICIO INDUSTRIAL	553.988,22	263.351,09	-52,46%
Total	10.987.433,00	8.778.369,79	-20,11%
I.V.A.	2.307.360,93	1.843.457,66	-20,11%
Importe total	13.294.793,92	10.621.827,45	-20,11%

En relación con la documentación presentada para justificar la viabilidad de la oferta realizada se informa lo siguiente:

- La documentación justificativa se considera completa y suficiente para justificar satisfactoriamente los costes propuestos por el licitador.
- No se aprecia que la justificación de la oferta se base en hipótesis inadecuadas desde el punto de vista técnico o económico.
- A la vista de los presupuestos aportados por los diferentes proveedores y subcontratistas (Anexo II), se comprueba que los diferentes materiales y equipos ofertados reúnen los requisitos técnicos y de calidad exigidos en el proyecto.

Del análisis de la documentación presentada y a criterio del que suscribe, se concluye que la licitadora justifica satisfactoriamente el precio y los costes propuestos en la oferta, cumpliendo con las prestaciones objeto del contrato y respetando las condiciones de licitación establecidas en el PCAP y en el proyecto, sin comprometer la viabilidad del contrato.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
El arquitecto asesor técnico de proyectos y Obras
Pablo Torres Bosco