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 "OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE LA CALLE HERMANOS MACHADO 4, ALMERÍA", DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, FINANCIADA POR LA UNIÓN EUROPEA "NEXT GENERATION EU"

Expediente: CONTR 2025/92776

Título: "OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE LA CALLE HERMANOS MACHADO 4, ALMERÍA", DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, FINANCIADA POR LA UNIÓN EUROPEA "NEXT GENERATION EU"

Con fecha 24 de abril de 2025 se celebró la mesa de contratación para el examen de las subsanaciones y la apertura del sobre nº 3 del expediente de contratación de **"Obras de rehabilitación energética, reforma y reparaciones del edificio administrativo de la calle Hermanos Machado 4, Almería", del Plan De Recuperación, Transformación Y Resiliencia, financiada por la Unión Europea "Next Generation EU"(CONTR 2025-92776).** El Acta de la citada mesa indica que "*se observa que la oferta económica de U.T.E. VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, S.L. AÑIL SERVICIOS, INGENIERÍA Y OBRAS, S.A.U. incurre presuntamente en anormalidad, dado que el límite para apreciar estos valores se encuentra en la cantidad de 8.111.985,58 euros",* y la proposición económica presentada es por un importe de 8.074.143,87 euros.

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 nueve 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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	SERGIO ASTACIO GARRIDO	27/05/2025
	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TN4MUPL4QKU59ZZHB7X6HEMS	PÁG. 1/7

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. Conclusiones.

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: CALCULO DE ICIO Y TASAS, Y ORDENANZAS FISCALES REGULADORAS
ANEXO VI: LISTADO DE PERSONAL PROPIO Y CARNET DEL INSTALADOR
ANEXO VII: EXPERIENCIA DE LA UTE EN OBRAS SIMILARES
ANEXO IX: MEDIOS AUXILIARES PROPIOS DE LA UTE.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

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, una en Andalucía Oriental, localizada en Granada y otra en Andalucía Occidental, en la ciudad de Sevilla. Declaran que esto les permite reducir los costes de estructura al ser compartidos con la producción total de la delegación.
- 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.
- *"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, justificando posteriormente, en el punto 3, el mínimo exigido por el PCAP.

2.3. Condiciones favorables para la ejecución de la prestación:

Indican que las empresas que componen la UTE han realizado obras públicas por toda Andalucía para diversos clientes, detallando algunos ejemplos, y que se encuentran totalmente implantadas en Andalucía, teniendo demostrada experiencia en ejecución de obras públicas en dicha en la comunidad, por lo que "*cuenta con solvencia suficiente como para desarrollar, con las garantías debidas, y siguiendo la programación, el plazo y los procedimientos indicados en proyecto, el contrato según la oferta presentada*". El conocimiento del entorno a través de la localización de las empresas supone un abaratamiento de los costes y una optimización de los recursos. Expresan que ha sido determinante la proximidad de obras similares que permite el sostenimiento de la delegación implantada y del personal propio. Asimismo, exponen que una de las estrategias empresariales, es ampliar su implantación en la comunidad autónoma dedicando medios propios en

Es copia auténtica de documento electrónico

campañas de publicidad, y que la ejecución de esta obra es compatible con dicha campaña por la repercusión mediática que supone.

Justifican una mejora en la eficiencia y reducción de costes operativos proporcionados por el cambio que actualmente han realizado en el ERP (sistema de planificación de recursos empresariales, Enterprise Resource Planning) a Business Central. Estiman que los ahorros típicos de una empresa del sector podría experimentar son reducciones en gestión financiera y presupuestos, la optimización en la gestión de proyectos, la reducción del costes administrativo y una mejor gestión de inventarios y compras.

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:
Este apartado lo dividen en dos puntos: Certificaciones y Protección del empleo y las condiciones de trabajo. En el primero de ellos, exponen que las empresas que componen la UTE "*disponen de certificados acreditados en materia de 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.*"

En el punto segundo expresan que todos los costes referentes al personal que se prevé sean necesarios para el contrato (ya sean en costes directos como en indirectos) han sido calculados tomando como referencia el Convenio Colectivo Provincial de la Construcción y Obras Públicas de Almería y el Convenio Colectivo Provincial de la Industria del Metal de Almería. Asimismo realizarán "*un exhaustivo seguimiento de la documentación que certifique que todas las subcontratas que tomen parte en la obra respeten el mencionado convenio, así como el estar al corriente de su pago de tributos con la Seguridad Social*."

2.5. Conclusiones:

Afirman que se encuentran en una situación especialmente favorable en muchos aspectos que justifican sobradamente la oferta presentada en atento cumplimento de los establecido en la legislación vigente respecto a los supuestos en los que una oferta debe o no ser considerada desproporcionada o anormal.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	SERGIO ASTACIO GARRIDO	27/05/2025
	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TN4MUPL4QKU59ZZHB7X6HEMS	PÁG. 4/7

3. Justificación de la oferta presentada

Para la justificación de la oferta presentada parten del cálculo de los costes directos, obtenidos a través de los precios unitarios de cada partida. En el apartado 3.4 detallan en una tabla comparativa los costes de cada partida del proyecto con los costes de la oferta, que a su vez están desglosados en la relación de precios descompuestos que figuran el en Anexo I. Los precios unitarios están compuestos por la suma de los costes de la mano de obra, materiales, maquinarias y varios. Adjuntan en el anexo II ofertas presentadas por proveedores y subcontratistas, aclaran que "*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".*

Respecto a los costes de la mano de obra, hacen referencia al punto 3.4 Informe de costes salariales del personal, donde detallan los salarios considerados para el personal de obra como del personal técnico y administrativo afirmando que *"los salarios considerados por la UTE VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, S.L-AÑIL SERVICIOS, INGENIERÍA Y OBRAS. S.A.U, en el estudio de costes, sean iguales o superiores a los establecidos en el convenio que le es de aplicación".*

Aportan en el apartado 3.1 Estudio de costes por partidas de obra, una comparativa entre los costes directos del proyecto y los considerados por la UTE para cada una de las partidas del proyecto.

Al coste directo calculado le repercuten los costes indirectos que representan un 7,19% respecto al precio de ejecución material de la oferta presentada, se detallan en el punto 3.3. Estudio de costes indirectos. Estos costes los definen como los derivados del equipo técnico y 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.

Además de los costes anteriores, calculan los costes de las mejoras propuestas mediante precios descompuestos a excepción de la persona vinculada a la mejora 9 implantación de metodología BIM, que lo incluyen en el cálculo de los costes indirectos.

De la suma total de los costes anteriores obtienen el PEM, al cual le repercuten los conceptos de Gastos generales y Beneficio industrial, reflejados en el punto 3.5. El primero incluye "*todos aquellos gastos de la empresa (gastos de personal y mantenimiento de locales y oficinas, gastos de transporte de personal, etc,) que, sin estar aplicados a una obra concreta, repercuten generalmente en todas".* Además le suman los gastos por permisos y licencias, concretamente el ICIO y Tasas. El segundo concepto, Beneficio industrial detallado en el punto 3.2 de la oferta lo estiman en 203.549,89 €, lo que representa un 2,83% respecto al PEM de la oferta.

A la suma total de los costes anteriores le adicionan el IVA correspondiente.

En el apartado 3.6 Subcontratación adjuntan una tabla con los trabajos que pretenden subcontratar y el perfil empresarial del subcontratista, por un importe de 3.080.069,39 €.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	SERGIO ASTACIO GARRIDO	27/05/2025
	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TN4MUPL4QKU59ZZHB7X6HEMS	PÁG. 5/7

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

	Proyecto	Oferta	Diferencia €	Diferencia %
Costes directos	7.838.783,37	6.414.874,46	-1.423.907,91	-18,16 %
Costes indirectos	783.878,24	497.108,48	-286.769,76	-36,60 %
Mejoras		273.665,85	273.665,85	
PEM	**8.622.660,61**	**7.185.648,79**	**-1.437.011,82**	-16,67 %
Gastos Generales	1.120.945,88	684.945,23	-436.000,65	-38,90 %
Beneficio industrial	517.359,64	203.549,85	-313.809,79	-60,66 %
Total sin IVA	**10.260.966,13**	**8.074.143,87**	**-2.186.822,26**	-21,31 %
21%IVA	2.154.802,89	1.695.570,21	-459.232,67	
TOTAL	**12.415.769,02**	**9.769.714,08**	**-2.646.054,94**	-21,31 %

Del estudio de la documentación justificativa se observa que en términos absolutos existe un mayor ahorro en los costes directos de ejecución, justificados en la reducción del coste de la mano de obra directa y de los costes de materiales, maquinarias y equipos ofertados.

El coste de la mano de obra se justifica en unas tablas detalladas donde se reflejan las percepciones salariales que son de aplicación según el convenio (salario base, gratificaciones extraordinarias, vacaciones, plus de asistencia, etc). Se ha comprobado que, efectivamente, cumplen con los mínimos requeridos por los convenios de aplicación. El ahorro supera el 15% de los costes indicados en el proyecto, dependiendo de la categoría profesional.

Los precios de los materiales, maquinarias y equipos ofertados están avalados en muchos casos por ofertas de empresas o proveedores, y se incluyen dentro de la relación de precios descompuestos, que toman como referencia los del proyecto.

El cálculo de los costes indirectos está basado en la hipótesis de ejecución de proyecto, considerando cualitativamente los mismos medios auxiliares y mano de obra indirecta. Además incluye al personal adscrito permanentemente a la obra prescrito en el PCAP. Fundamentalmente el ahorro en este apartado, 286.769,76 €, está basado en el menor coste mensual del personal indirecto, que justifica mediante la citada tabla de salarios, y en el tiempo de dedicación de los mismos. A modo de ejemplo, el proyecto contempla un encargado general durante 20 meses por un precio de 3.040,07 €/mes dando un importe total de 60.801,40 €, mientras que el cálculo presentado por la licitadora recoge un encargado durante 9 meses (que es el plazo estimado de ejecución de la obra contemplado en el PCAP) por un precio de 3.152,08 €/mes, dando un total de 28.368,72 euros. La diferencia entre ambos importes es de 32.432,68 €.

Los gastos generales indicados en el punto 3.5 de la oferta considera los gastos generales de la empresa, los del grupo al que pertenecen las empresas que forman UTE, una valoración de las tasas municipales de licencia, el ICIO y unos gastos financieros donde se encuentran conceptos como el seguro de obra, el aval de

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	SERGIO ASTACIO GARRIDO	27/05/2025
	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TN4MUPL4QKU59ZZHB7X6HEMS	PÁG. 6/7

constitución de la garantía y otros genéricos. Se comprueba que se han considerado los conceptos recogidos en el artículo 131 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que incluye en concepto de gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales, tasas de la Administración legalmente establecidas, que incidan sobre el costo de las obras y demás derivados de las obligaciones del contrato. Estos Gastos Generales, los valora la empresa en 684.945,23 €, un 9,53% respecto al PEM de su oferta, lo que supone un ahorro por este concepto de 436.000,65 € respecto al presupuesto del proyecto, que consideraba un importe total de 1.120.945,88 €, es decir un 13% sobre el PEM de la licitación.

Por último, la licitadora ha considerado un beneficio industrial del 2,83% respecto al PEM, 203.549,85 €, inferior en 313.809,79 € de lo considerado en el proyecto. Si la licitadora no renunciara a esos beneficios, es decir, que los imputara como costes, la oferta ascendería a 8.387.953,66 €, el importe ofertado estaría cercano al de otras ofertas y muy lejos de los 8.111.985,58 € que marcan la presunción de anormalidad.

Una vez analizada y evaluada 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 exigidos en el proyecto.

- Los costes de la mano de obra directa e indirecta se han calculado respetando los convenios colectivos sectoriales vigentes.

Por todo lo anterior, los técnicos firmantes consideramos 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

Los asesores técnicos de proyectos y Obras
Francisco de Paula Villegas Campos
Sergio Astacio Garrido

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	SERGIO ASTACIO GARRIDO	27/05/2025	
	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS		
VERIFICACIÓN	Pk2jm6TN4MUPL4QKU59ZZHB7X6HEMS	PÁG. 7/7	