

INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR LA EMPRESA CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRIBERRI, S.L PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “OBRA DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CALLE TOLOSA LATOUR, Nº2, DE CÁDIZ”.

Expediente: CONTR 2025-95973

Título: “OBRA DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN CALLE TOLOSA LATOUR, Nº2, DE CÁDIZ”


Con fecha 3 de junio de 2025 se celebró la mesa de contratación para la apertura del sobre único del expediente de contratación de “**Obra de demolición del edificio administrativo en calle Tolosa Latour nº2, de Cádiz**”(CONTR 2025-95973. SGT028/25DGP). El Acta de la citada mesa indica que “*se observa que la oferta económica de CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRIBERRI S.L incurre presuntamente en anormalidad, al ser inferior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. Siendo el límite para apreciar estos valores la cantidad de 174.101,87 euros*”, y la proposición económica presentada es por un importe de 159.371,57 euros IVA excluido.

La mesa de contratación remite el 11 de junio de 2025 la documentación aportada por la empresa CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRIBERRI S.L, 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 oferta de la empresa licitadora presenta un documento de justificación estructurado en ocho epígrafes y tres anexos:

1. ANTECEDENTES
2. RESPUESTA AL ARTÍCULO 149.4 DE LA LEY LCSP
3. TRABAJOS PRESUPUESTADOS
4. VALORACIÓN ECONÓMICA PRESENTADA
5. VIABILIDAD DE LA OFERTA PRESENTADA
6. CONDICIONES FAVORABLES DE ERRI-BERRI S.L.
7. CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES APLICABLES EN MATERIA SOCIO-LABORAL
8. DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD
9. ANEXO I: OFERTAS ECONÓMICAS
10. ANEXO II: CERTIFICADOS DE CALIDAD ISO
11. ANEXO III: CERTIFICADO RESIDUO CERO



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	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	14/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFFJATGNYVV7JY3MSKSFZP67H2	PÁG. 1/7	



Análisis de la documentación:

1. Antecedentes.

La empresa licitadora expone que el documento presentado constituye la contestación a la petición de viabilidad de la oferta económica para la licitación del expediente.

2. Respuesta al artículo 149.4 de la LCSP

En este punto se describen los aspectos contemplados en el artº 149.4 de la LCSP:

- Ahorro que permite el método de construcción y soluciones técnicas para ejecutar las obras.

Los trabajos de demolición que se pretenden ejecutar se van a realizar con medios humanos y mecánicos propios. Sobre los medios humanos, destacan que tienen una gran experiencia que hace posible obtener producciones altas teniendo en cuenta la seguridad en la ejecución de los trabajos. De los medios mecánicos, indican que la empresa cuenta con el parque de maquinaria específica de demolición más amplio de las empresas españolas.

- Innovación y originalidad de la solución propuesta para ejecutar las obras.

Prevén emplear dos técnicas de demolición, mecánica y manual, siguiendo la propuesta recogida en el proyecto. *“La innovación o mejora de Erri-Berri SL es que con su equipos humanos y mecánicos específicos consigue unos índices de producción que le permiten reducir de forma notable el plazo de ejecución”*. El plazo de ejecución estimado coincide con el de proyecto, 2 meses.

- Respecto a las obligaciones medioambientales, sociales, laborales y de subcontratación.

Declara que *“su oferta respeta las obligaciones medioambientales, las obligaciones sociales, laborales y de subcontratación”*, así como con las *“obligaciones recogidas en el Convenio de la Construcción de Navarra”*. Asimismo, indica que se ha valorado la gestión de los residuos en gestores autorizados, que dispone de un seguro de responsabilidad civil medioambiental con una obertura de 3.000.000 € y que no ha tenido nunca ninguna sanción por incumplimiento de la normativa medioambiental.

- Ayudas del estado.

La empresa licitadora reconoce no disponer de ayudas del estado.

3. Trabajos presupuestados.

La empresa licitadora expone que ha presupuestado todos los trabajos recogidos en el proyecto de demolición redactado, realizando un resumen de ellos:

- Trabajos Previos.
- Demolición.
- Acondicionamiento de parcela.
- Seguridad y salud.

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	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	14/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFFJATGNYVV7JY3MSKSFZP67H2	PÁG. 2/7	



- Control de calidad.
- Gestión de residuos.

Indica que “*además de las partidas contempladas en el presupuesto, se ha considerado la disposición de un arqueólogo en obra para realizar la “Actividad arqueológica preventiva con control de movimientos de tierra”.* Este apartado se analizará y justificará en el apartado “4.7. Arqueólogo”.

4. Valoración económica presentada

La empresa manifiesta realizar la justificación de la oferta presentada en base al presupuesto recogido en el proyecto, adjuntando además un comparativo por capítulos entre la oferta presentada y el presupuesto del proyecto.

A continuación, el capítulo recoge en apartados diferentes la justificación de la valoración de la gestión de residuos y la valoración de la demolición del edificio. Para la primera, la valoración se basa en las mediciones de las partidas existentes en el capítulo de gestión de residuos del presupuesto y en los precios ofertados por una empresa de gestión de residuos, que adjunta en el anexo I. Aplica los precios de la oferta teniendo en cuenta el tipo de residuos y los portes que estima necesario.

Para la justificación de la valoración de la demolición del edificio, la empresa separa los trabajos de limpieza y preparación del edificio para su demolición y los trabajos propios de demolición, aplicando a ambos unos rendimientos de trabajo mediante los cuales obtiene el coste total de estos.

Asigna un equipo de trabajo y unos medios mecánicos, afectados por unos rendimientos para obtener una duración de los trabajos, que se ven afectados por un coeficiente de seguridad. Los rendimientos estimados resultan de haber sido “*analizados en obras similares ejecutadas por Erri-Berri S.L.*”

Una vez obtenida la duración, 10 días en el caso de los trabajos de limpieza y demolición y 20 días en el caso de la demolición, calcula el coste de los medios humanos (jefe de obra, encargado, operarios de limpieza y operarios) y de los medios mecánicos (manipulador telescópico y retroexcavadoras), aplicándoles unos precios por día.

El importe del coste total del capítulo, lo obtiene sumando el importe de la gestión de residuos -más el de los trabajos de limpieza y demolición.

4.3. Acondicionamiento de parcela.

4.4. Seguridad y salud.

4.5. Control de calidad.

4.6. Gestión de residuos. La empresa indica que su valoración ha sido justificada en el punto 4.2. Demolición.

4.7. Arqueólogo. La empresa declara haber tenido en cuenta “*la valoración de disponer en obra de un arqueólogo para la actividad arqueológica preventiva con control de movimientos de tierra*”. El importe considerado lo justifica mediante oferta de una empresa, que se adjunta en el anexo I.

4.8. Gastos generales y beneficio industrial.

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

FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS

14/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmFFJATGNYVV7JY3MSKSFZP67H2

PÁG. 3/7





4.9. Venta de residuos metálicos. La empresa explica que venderá los materiales metálicos generados en la obra para su posterior reutilización, lo que supondrá una fuente de ingreso.

La licitadora concluye considerando que *“la oferta presentada es una oferta justificada y posible de ejecutar sin que se genere ningún problema para la propiedad”*.

5. Viabilidad de la oferta presentada.

Declara que los precios unitarios recogidos son precios de mercado y los salarios de los trabajadores son superiores a los recogidos en el Convenio Colectivo de para la Industria de la Construcción y Obras Públicas de Navarra.

Explica que la reducción del coste de su oferta económica se basa en ser una empresa especializada en la demolición de edificaciones de características similares, por lo que obtiene productividades altas, y en la venta de los materiales metálicos, para la cual consigue unos precios altos por estar durante todo el año gestionando residuos con el mismo gestor que trabajará en este contrato.

6. Condiciones favorables de Erri-Berri SL

Describe las condiciones que a su juicio marcan la diferencia con otras empresas licitadoras:

- Demolición de edificios de características similares, por lo que dispone de conocimiento y experiencia en obras de demolición. Cita ejemplos de obras realizadas de dificultad y características similares.

- Gran experiencia y medios mecánicos propios. Indica que cuenta con una experiencia de más de 35 años y relaciona ejemplos de obras realizadas.

- Obtención de precios de venta de materiales metálicos altos, debido al volumen anual de este tipo de residuos que gestiona.

- Experiencia en desmantelamientos, demoliciones y obra civil. Indica que *“es una empresa constructora cuya principal línea de negocio son las obras de demolición de edificaciones y edificios singulares, desmantelamientos industriales y la ejecución de obra civil”*. Reitera su experiencia y la disposición de maquinaria específica de demolición, siendo esto según la empresa *“una garantía de que la oferta presentada es competitiva y ventajosa para el promotor de la obra”*. Relaciona ejemplos de obras de demolición realizadas en Cádiz.

- Certificados ISO y Certificado Residuo Cero”. La empresa indica que dispone el Certificado ISO 14.001 de medidas medioambientales, el Certificado ISO 45.001 de seguridad y salud laboral, del Certificado ISO 9.001 de calidad y del Certificado Residuos Cero.

7. Cumplimiento obligaciones aplicables en materia socio-laboral.

Presenta una declaración responsable donde se manifiesta que las retribuciones percibidas por sus trabajadores son las resultantes de la aplicación del Convenio de la construcción y obras públicas de Navarra.

8. Declaración de confidencialidad

Declara confidencial *“todo el contenido de este documento, en especial los cálculos de su oferta económica en los que se recogen costes, oferta de venta de metales, etc”*.

Anexo I. Ofertas económicas.

Se adjuntan las ofertas económicas en las que han basado parte del presupuesto.

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	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	14/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFFJATGNYVV7JY3MSKSFZP67H2	PÁG. 4/7	



Anexo II. Certificados de calidad ISO

Se adjuntan los certificados ISO indicados anteriormente

Anexo III. Certificado Residuo cero.

Se adjuntan el Certificado Residuos Cero

Analizada la documentación presentada, el Servicio de Obras emitió Informe el 24 de junio de 2.025 en el cual consideró necesario solicitar algunas aclaraciones a la empresa CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRI BERRI, S.L. algunas aclaraciones al respecto de las justificaciones presentadas.

La Mesa de Contratación, reunida en sesión del 30 de junio de 2.025 acuerda solicitar a la empresa la aclaración a los siguientes puntos en un plazo de 5 días:

- *La justificación presentada declara que «Construcciones y Excavaciones Erri-Berri SL ha presupuestado todos los trabajos recogidos en el proyecto de demolición redactado por las oficinas Drake Arquitectura Técnica SLP», y detalla las partidas contempladas en el presupuesto. Sin embargo, en el apartado 4. Valoración económica el volumen de la demolición no coincide con el total considerado en el proyecto.*
 - *Existen operaciones mal calculadas en las tablas usadas en el apartado 4, por ejemplo 1 jefe de obra. Hay varios errores de este tipo en la tabla de salarios y medios mecánicos.*
- Asimismo, existen otras contradicciones entre las tablas, por ejemplo en el apartado rendimientos, la máquina telescópica se refleja en el equipo de limpieza y en la de demolición, pero en la tabla del apartado de valoración sólo aparece incluida en la demolición. En definitiva, el cálculo del valor aportado no es fiable.*
- *En la justificación realizada por la empresa en el capítulo de Demolición, para calcular la duración de los trabajos, la empresa establece unos rendimientos esperados, cuya origen no se justifica. Tampoco se justifica el coste de los salarios, sólo existe una declaración responsable del cumplimiento del Convenio de la construcción.*
 - *Un aspecto importante de la justificación de la oferta económica presentada es la venta de los residuos metálicos. La empresa estima unos ingresos multiplicando las toneladas de metales reflejadas en el proyecto al precio dado por una empresa cuya oferta aporta. En la oferta no se especifica que esté incluida la carga ni el transporte del material hasta la planta de reciclaje. Este coste tampoco está justificado en el resto del documento.*
 - *El coste del cumplimiento de las condiciones especiales del contrato no aparece explícitamente cuantificado en la justificación aportada. El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establece que será condición especial del contrato la limpieza de las vías públicas afectadas por la ejecución de los trabajos mediante máquina barredora de viales al menos una vez al día, al finalizar la jornada.*

Con fecha 8 de Julio de 2.025, la empresa CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRI BERRI, S.L. presenta documento aclaratorio de las cuestiones citadas.

Se procede pues a analizar la justificación de la oferta, teniendo en consideración tanto el documento justificativo inicial de la oferta económica de la empresa, como las aclaraciones presentadas a instancias de la mesa de contratación:

9. Valoración de la documentación

Profundizando en la justificación realizada por la empresa, para el capítulo de Demolición ha considerado dos conceptos, uno la gestión de residuos y otro la demolición del edificio. A su vez, la demolición la vuelve a dividir a su vez en dos apartados, limpieza y preparación, y demolición. Para este último, con el objetivo de

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	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	14/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFFJATGNYVV7JY3MSKSFZP67H2	PÁG. 5/7	



calcular la duración de los trabajos, la empresa establece unos rendimientos esperados, cuya origen no se justifica en la documentación inicial aportada.

En este sentido, la empresa, a instancias de la mesa de contratación, aclara y justifica los valores aportados en su dilatada experiencia (35 años) realizando este tipo de trabajos de demoliciones. Además cuentan con maquinaria y personal especializado propio para realizar dichos trabajos. Aportan también un Anexo con certificados de buena ejecución de distintas entidades privadas así como de organismos públicos para los que ha trabajado a lo largo de los últimos años.

Asimismo, el volumen en el que fundamenta el cálculo del coste, no se corresponde con el valor de la demolición total del edificio, de la nave exenta y elementos de cimentación.

La empresa justifica en el documento presentado posteriormente este hecho en tres puntos:

- 1- Existe una partida de demolición con medios manuales que está duplicada.
- 2- Sus cálculos estiman un porcentaje de coeficiente de seguridad para posibles imprevistos, con lo cual tienen un cierto margen.
- 3- Según sus cálculos, les queda una holgura de tiempo para poder asumir trabajos sobrevenidos que pudieran ocasionarse durante la obra.

Por otro lado, en la documentación inicial hay errores de cálculo en la tabla de salarios y medios mecánicos. Además, existen otras contradicciones entre las tablas.

En las aclaraciones aportadas posteriormente la empresa alega que hubo un error de transcripción de los cálculos a las tablas del documento, variando algunos importes parciales pero, como se puede ver en la tabla que aportan posteriormente, queda justificado este punto, manteniendo el importe total.

Respecto al cálculo de los salarios por especialidad no se detallaba la justificación de los mismos, solamente se basaba en una declaración responsable en la que se indicaba que *“las retribuciones percibidas por sus trabajadores son las resultantes de la aplicación del Convenio de la construcción y obras públicas de Navarra”*.

En la última documentación aportada por la empresa, se adjunta tabla con los salarios brutos anuales según convenio de Navarra y los costes brutos estimados por la empresa por categorías, confirmándose que están por encima de los de convenio.

Como se refleja en el resumen de capítulos, la empresa ha considerado la contratación de un arqueólogo como establece el PCAP, y su valoración está respaldada por la presentación de una oferta de una empresa que realiza estos servicios. Sin embargo, no se contempla el coste de la condición especial del contrato establecida en el PCAP, *limpieza de las vías públicas afectadas por la ejecución de los trabajos mediante máquina barredora de viales al menos una vez al día, al finalizar la jornada*.

En el documento aclaratorio presentado el 8 de julio de 2.025, la licitadora justifica este coste afirmando que, en primer lugar, es un coste que no aparece como partida en el presupuesto. En segundo lugar manifiestan que según la Orden del Ministerio de Fomento de 12 de noviembre de 1971, vigente en parte para la elaboración de presupuestos de obras públicas: *“los gastos generales se calculan como un 13% del presupuesto de ejecución material (PEM). Según esta norma, entre los gastos generales se pueden incluir:*

1. *Coste de estructura empresarial, como los sueldos del personal técnico y administrativo de oficina central, alquileres, suministros y costes financieros.”*
2. *Costes de oficina de obra, como oficina técnica en la obra, servicios comunes y **medios auxiliares no imputables a una unidad concreta”**.*

Adjunta acuerdo marco de precios con una empresa de alquiler de maquinaria en la que aparecen los precios diarios de alquiler de la minicargadora 2,4 tn y la minibarredora para cargadora. La empresa lo asume como parte de los gastos generales presentados en su oferta. Por tanto, no es competencia de este Servicio valorar la viabilidad económica de la oferta en base a la estimación de los Gastos Generales que ha realizado la licitadora.

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

FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS

14/07/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmFFJATGNYVV7JY3MSKSFZP67H2

PÁG. 6/7





Por último, la empresa valora la venta de las toneladas de metales reflejadas en el proyecto a un precio dado por una empresa en cuya oferta no se especifica que esté incluida la carga ni el transporte del material hasta la planta de reciclaje. Este coste tampoco está justificado en el resto del documento.

En la documentación complementaria aportada, adjuntan documento de la empresa de reciclado en la cual les indica que el precio incluye la carga y el transporte a planta de residuos.

Igualmente, este Servicio de proyectos y Obras ha consultado precios actuales de mercado y parece razonable el precio que presenta la empresa.

Una vez analizada y evaluada la documentación presentada para justificar la viabilidad de la oferta realizada se informa lo siguiente:

- Se aprecia que la justificación de la oferta se base en una hipótesis adecuada desde el punto de vista técnico y la documentación presentada se considera completa y suficiente para justificar satisfactoriamente los costes propuestos por el licitador.
- No existen errores u omisiones de importancia suficiente en la documentación que creen dudas sobre el cumplimiento satisfactorio del contrato.

Por todo lo anterior, el técnico firmante considera que la empresa licitadora justifica satisfactoriamente el precio y los costes propuestos en la oferta, acreditando el cumplimiento de las prestaciones objeto del contrato y de las condiciones de licitación establecidas en el PCAP y en el proyecto, no comprometiendo la viabilidad del contrato.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

EL asesor técnico de proyectos y obras
Francisco Villegas Campos

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	FRANCISCO DE PAULA VILLEGAS CAMPOS	14/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmFFJATGNYVV7JY3MSKSFZP67H2	PÁG. 7/7

