

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA JUSTIFICACIÓN DE LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA EFECTUADA EN EL SERVICIO DEL CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO CON VARIAS EMPRESAS PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD Y/O DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS Y/O COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE OBRAS Y CONSULTORÍA TÉCNICA ESPECIALIZADA EN DISTINTOS INMUEBLES (EXPEDIENTE 2025050007).

LOTE 2. Contrato Basado: 02/202601

**Redacción de Proyecto y DDFF:**

RP + ESS + DDFF de obras de sustitución de climatizadores en Edificio S3.

**PEM de la obra:**

250.000,00 €.

**Plazo de ejecución de la obra:**

22 meses.

**Procedimiento:**

Contrato Basado al amparo del Acuerdo Marco con varias empresas (Lote 2).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                 |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | CARLOS PARRA BOYERO             | 29/05/2026 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmTHDYM XRZSHTQ7AUDK22WTMH5B | PÁG. 1/5   |                                                                                       |



## 1. ANTECEDENTES.

En el pliego de cláusulas administrativas que rige esta licitación, se establece que se consideraran ofertas con valores anormales o desproporcionados, todas aquellas ofertas económicas cuyo porcentaje de reducción sean mayores en 20 puntos porcentuales a la media aritmética de las ofertas admitidas.

Las instrucciones internas de contratación de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. (EPGASA), publicada en el perfil del contratante, en los supuestos de ofertas anormales o desproporcionada, establece:

*“Cuando se observe esta situación, se requerirán al licitador o licitadores para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anomalía de la oferta. Una vez evaluada la documentación presentada, se aceptará o rechazará la justificación y si es rechazada se procederá a la exclusión de la oferta presentada por el órgano de contratación.*

*Se entenderá que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando esta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.”*

Por su parte, el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, cuando se identifique una oferta incurso en presunción de anomalía, deberá requerirse a la persona licitadora que la haya presentado para que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de los costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anomalía de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

Concretamente, se podrá solicitar a la persona licitadora justificación sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o de los costes de la misma y, en particular, en lo que se refiere a los siguientes extremos:

- 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 las 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 de la LCSP;
- e) la posible obtención de una ayuda de Estado.

En consecuencia, procede analizar las justificaciones presentadas por las personas licitadoras cuyas ofertas han incurrido en presunción de anomalía, a fin de apreciar si las prestaciones pueden desarrollarse, previsiblemente, en condiciones suficientes de garantía de cumplimiento para el órgano de contratación. A tal efecto, se examinará la existencia y coherencia de los parámetros incorporados en cada justificación de la oferta económica, así como la documentación acreditativa de los costes, de las eventuales ayudas y de cualesquiera otras condiciones especialmente favorables invocadas.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                 |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | CARLOS PARRA BOYERO             | 29/05/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmTHDYM XRZSHTQ7AUDK22WTMH5B | PÁG. 2/5   |  |



A tal efecto, se analizará la justificación de oferta presentada por las personas licitadoras que hayan incurrido en presunción de baja anormal o desproporcionada conforme a los siguientes apartados, que a juicio del informante se señalan a continuación con carácter no exhaustivo.

- I. Desglose de costes de producción del proyecto y resto de documentación técnica necesaria. Se verificará, al menos, el coste de honorarios de los miembros del equipo ofertado; los costes de edición y reproducción de los proyectos técnicos y demás documentación necesaria para las prestaciones a contratar; y los costes obligatorios para el ejercicio de la profesión de los agentes, tales como seguros sociales o similares, seguro de responsabilidad civil, colegiación, etc. Cuando se imputen parte de estos costes obligatorios a otros trabajos desarrollados en el periodo temporal del contrato, dichos costes deberán ser asimilables y la repercusión se efectuará de forma proporcional a las cuantías y periodos temporales de esos trabajos y costes, debiendo acreditarse documentalmente para que pueda ser considerada su validez.
- II. Gastos exigibles por el PCAP y el PPT de la licitación, tales como el coste del seguro de responsabilidad civil de la persona licitadora, los gastos para la formación de UTE, en su caso, y la reserva necesaria para atender todas las obligaciones derivadas de la oferta presentada, incluidas las mejoras ofertadas y las condiciones especiales de ejecución, en su caso.
- III. Desglose de los costes vinculados a los trabajos de Dirección Facultativa de las Obras de todos los agentes intervinientes, en función de la duración estimada de las obras y en relación con el número de visitas ofertadas.

## 2. ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA APORTADA.

A la vista de lo anterior, y de conformidad con el artículo 149 de la LCSP, se procede al examen de la documentación aportada por los licitadores:

### **HERRERO, SUÁREZ & RODRÍGUEZ, S.L.**

- Presupuesto Base de Licitación: 37.000,00 €
- Baja ofertada total: 32,44 % (24,00 % + 8,439999 %)
- Importe ofertado: 24.997,20 € IVA excluido
- Visitas adicionales en fase de obra: 4 visitas adicionales al mes (total 8 visitas mensuales)
- Reducción de plazo de redacción de proyecto: 10 % (plazo ofertado: 1,80 meses)
- Incremento del nivel de desarrollo del modelo BIM: Sí.

La documentación presentada por HERRERO, SUÁREZ & RODRÍGUEZ, S.L. fundamenta la viabilidad económica de su proposición mediante un desglose por fases del contrato, una estimación global de horas de dedicación, la identificación del equipo técnico interviniente y la exposición de los factores organizativos y técnicos que, a su juicio, permiten sostener el nivel de precios ofertado. En concreto, la oferta parte de una reducción adicional del 8,44 % sobre el porcentaje previamente ofertado en el Acuerdo Marco del 24 %, lo que sitúa la baja total en el 32,439999 % y el importe final en 24.997,20 € IVA excluido.

La justificación económica aportada desglosa el importe ofertado entre redacción de proyecto y estudio de seguridad y salud, dirección facultativa de las obras y asistencia técnica en periodo de garantía, e

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                 |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | CARLOS PARRA BOYERO             | 29/05/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmTHDYM XRZSHTQ7AUDK22WTMH5B | PÁG. 3/5   |  |



incorpora una estimación global de 730 horas de dedicación, aplicando un coste horario medio de 20,43 €/h. Sobre esta base, la licitadora cuantifica un coste directo de 14.913,90 €, así como los correspondientes gastos generales, otros costes y un beneficio industrial aproximado del 16 %. Del examen conjunto de estos extremos se desprende una estructura de costes suficientemente definida y vinculada a la ejecución del contrato, que permite apreciar la correspondencia entre prestaciones, dedicaciones, medios personales y cobertura económica de las obligaciones asumidas, incluidas las mejoras ofertadas, sin que se adviertan inconsistencias relevantes que desvirtúen la fiabilidad del planteamiento económico expuesto.

En consecuencia, puede concluirse que la justificación presentada por HERRERO, SUÁREZ & RODRÍGUEZ, S.L. aporta una base económica y técnica suficiente para considerar viable la oferta formulada, al permitir apreciar que las prestaciones objeto del contrato pueden ejecutarse en las condiciones económicas propuestas con garantías razonables de cumplimiento.

#### **JULIO RODRÍGUEZ MOGUER.**

- Presupuesto Base de Licitación: 37.000,00 €
- Baja ofertada total: 35,00 % (15,00 % + 20,00 %)
- Importe ofertado: 24.050,00 € IVA excluido
- Visitas adicionales en fase de obra: 4 visitas adicionales al mes (total 8 visitas mensuales)
- Reducción de plazo de redacción de proyecto: 10 % (plazo ofertado: 1,80 meses)
- Incremento del nivel de desarrollo del modelo BIM: Sí.

La documentación presentada por JULIO RODRÍGUEZ MOGUER fundamenta la viabilidad de su proposición en una estructura profesional de reducida carga fija, en la experiencia acumulada en contratos análogos para Administraciones Públicas y en una organización de medios ajustada al alcance concreto del encargo. La oferta parte de una reducción total del 35,00 %, resultante de la suma del 32,00 % ofertado en el Acuerdo Marco y del 3,00 % adicional en el Contrato Basado, situando el importe final en 24.050,00 € IVA excluido. Asimismo, la propuesta incorpora como mejoras cuatro visitas mensuales adicionales en fase de obra, la reducción del plazo de redacción del proyecto y el compromiso de desarrollo del modelo BIM.

El licitador manifiesta que el porcentaje de honorarios resultante del 9,62 % sobre el PEM se situaría en el entorno de los parámetros habituales en licitación pública, si bien debe indicarse que se trata de una alegación que, aun pudiendo ser una referencia orientativa del posicionamiento general de la oferta, no constituye por sí sola una justificación bastante de su viabilidad. En efecto, la suficiencia de la oferta no puede deducirse únicamente de su comparación con porcentajes habitualmente observados en otros procedimientos, sino que ha de venir sustentada por el desglose concreto de costes, medios y dedicaciones aplicable al contrato analizado. No obstante, dicha consideración sí puede valorarse como un elemento complementario que resulta compatible con la estructura económica finalmente aportada en la justificación, en la medida en que refuerza la coherencia general del nivel de honorarios ofertado sin sustituir la necesidad de una acreditación específica y detallada de su cobertura económica.

La justificación económica aportada incorpora un presupuesto interno desglosado por partidas, diferenciando costes de personal técnico propio y colaborador, modelado BIM y delineación, desplazamientos, tramitaciones, seguro de responsabilidad civil, medios materiales, costes administrativos y una partida específica de contingencia técnica e imprevistos. Sobre esta base, el licitador estima unos costes directos e indirectos de 19.288,00 €, frente a un precio ofertado de 25.900,00

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                 |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | CARLOS PARRA BOYERO             | 29/05/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmTHDYM XRZSHTQ7AUDK22WTMH5B | PÁG. 4/5   |  |



€ IVA excluido, resultando un margen operativo positivo de 6.612,00 €, equivalente aproximadamente al 25,53 % del precio ofertado. El análisis se completa con una distribución económica por fases del contrato y con la identificación del equipo técnico que intervendrá en la redacción, dirección facultativa, asistencia técnica especializada y apoyo BIM, lo que permite apreciar una correspondencia razonable entre el alcance de las prestaciones, los medios adscritos y la cobertura económica de las obligaciones asumidas. En consecuencia, la documentación aportada ofrece una base suficiente para considerar que la oferta puede ejecutarse en condiciones adecuadas de viabilidad económica y con garantías razonables de cumplimiento.

En consecuencia, puede concluirse que la justificación presentada por JULIO RODRÍGUEZ MOGUER contiene un desglose económico y técnico suficientemente desarrollado en relación con las prestaciones objeto del contrato, permitiendo identificar los medios personales previstos, la estructura de costes considerada y un margen positivo bastante para absorber las obligaciones derivadas de la oferta, incluidas las mejoras comprometidas, por lo que la baja ofertada puede reputarse viable.

### 3. CONCLUSIONES.

Del análisis efectuado se desprende que la justificación presentada por **HERRERO, SUÁREZ & RODRÍGUEZ, S.L.** contiene un desarrollo económico y técnico suficiente en relación con las prestaciones objeto del contrato, permitiendo identificar los medios personales previstos, la estimación de dedicaciones, la estructura de costes considerada y los factores de eficiencia invocados por la licitadora. Del conjunto de la documentación examinada resulta una base bastante para considerar que su oferta puede ejecutarse en condiciones adecuadas de viabilidad económica y de cumplimiento íntegro de las obligaciones derivadas del presente Contrato Basado.

Por todo ello, en base a la evaluación de los datos y justificaciones aportadas por el licitador, este técnico informante concluye que:

#### SE CONSIDERA JUSTIFICADA

Asimismo, del análisis efectuado de la justificación presentada por **JULIO RODRÍGUEZ MOGUER** se concluye que la misma contiene un desglose económico y técnico suficientemente desarrollado en relación con las prestaciones objeto del contrato, permitiendo identificar los medios personales previstos, la estructura de costes considerada y un margen positivo bastante para absorber las obligaciones derivadas de la oferta, incluidas las mejoras comprometidas. En consecuencia, también respecto de este licitador existe base suficiente para considerar que la oferta puede ejecutarse en condiciones adecuadas de viabilidad económica y con garantías razonables de cumplimiento.

Por todo ello, en base a la evaluación de los datos y justificaciones aportadas por el licitador, este técnico informante concluye que:

#### SE CONSIDERA JUSTIFICADA

#### ELEVACION ORGANO DE CONTRATACIÓN

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Carlos Parra Boyero  
Técnico de Gestión de Inmuebles  
Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                 |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | CARLOS PARRA BOYERO             | 29/05/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmTHDYM XRZSHTQ7AUDK22WTMH5B | PÁG. 5/5   |  |