

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 6. Contrato Basado: 06/202601

Consultoría técnica especializada:

Servicio de apoyo, seguimiento y gestión integral de la ejecución de las obras de emergencia en Edificio Administrativo sito en Plaza Nueva n.º 4-5 de Sevilla.

PEM de la obra:

2.380.241,89 €.

Plazo de ejecución de la obra:

16 meses.

Procedimiento:

Contrato Basado al amparo del Acuerdo Marco con varias empresas (Lote 6).

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	JAIME PIQUE SANCHEZ	05/06/2026	
	CARLOS PARRA BOYERO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmSAQJBB34Y2JBHV47DWTJQXM27	PÁG. 1/6	



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 anormalidad 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 anormalidad, 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 anormalidad 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 anormalidad, 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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	05/06/2026	
	CARLOS PARRA BOYERO		
VERIFICACIÓN	Pk2imSAQ1RB34Y21RHV47DWTJQXM27	PÁG. 2/6	



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 LAS OFERTAS APORTADAS.

A la vista de la baremación de las ofertas presentadas y de la documentación justificativa aportada por las personas licitadoras incurso en presunción de anormalidad, procede analizar si las dos proposiciones afectadas —D. Julio Rodríguez Moguer y APPLUS NORCONTROL, S.L.U.— contienen una explicación suficiente y razonada del bajo nivel del precio ofertado. Dado que el presente Contrato Basado retribuye la prestación mediante una tarifa horaria de referencia de 55,01 €/hora y prevé una dedicación estimada de 256 horas distribuidas en los 16 meses previstos para la obra, el análisis debe centrarse, fundamentalmente, en comprobar si el coste/hora resultante de cada oferta permite atender las prestaciones exigidas, con cobertura suficiente de los costes directos e indirectos y sin menoscabo de las obligaciones técnicas, laborales y contractuales asumidas.

D. JULIO RODRÍGUEZ MOGUER

- Presupuesto Base de Licitación: 14.082,56 € IVA excluido.
- Baja total ofertada: 36,00 %.
- Importe ofertado: 9.012,84 € IVA excluido.

La justificación presentada por D. Julio Rodríguez Moguer se apoya en la propia configuración económica del contrato y en la comparación entre la tarifa horaria de referencia de la licitación y los costes internos de ejecución asumidos para el servicio. El licitador parte expresamente de un precio base de 55,01 €/hora y sostiene que la oferta formulada mantiene una retribución horaria suficiente para cubrir los costes laborales y de estructura vinculados a la prestación, situando el ajuste económico en la optimización 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	JAIME PIQUE SANCHEZ	05/06/2026	
	CARLOS PARRA BOYERO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmSAQJBB34Y2JBHV47DWTJQXM27	PÁG. 3/6	



gastos generales y en la reducción del margen empresarial, sin afectar al contenido ni a la calidad del servicio.

En concreto, el licitador incorpora un desglose económico estimativo en el que contempla 256 horas de arquitecto consultor y asistencia técnica especializada a 23,00 €/hora, así como partidas adicionales para coordinación y asistencia administrativa, desplazamientos, seguro de responsabilidad civil profesional, software técnico, medios materiales y contingencias. El conjunto de costes directos e indirectos estimados asciende a 7.664,00 €, frente a un precio ofertado de 9.012,56 € IVA excluido, lo que arroja un margen operativo positivo que, en términos generales, permite apreciar una estructura económica compatible con la correcta ejecución del contrato.

Asimismo, la justificación se apoya en circunstancias objetivamente favorables para la ejecución, tales como la condición de profesional persona física con estructura fija reducida, la experiencia previa en encargos similares para Administraciones Públicas, la utilización de herramientas y procedimientos ya sistematizados y la proximidad territorial al ámbito de actuación, lo que contribuye a contener los costes indirectos y de desplazamiento.

Aunque el escrito incorpora algunas afirmaciones de carácter más general sobre la suficiencia del precio/hora de la licitación, el núcleo económico de la justificación sí permite identificar partidas, magnitudes y parámetros concretos referidos al objeto contractual.

En consecuencia, cabe considerar que la justificación presentada por D. Julio Rodríguez Moguer ofrece una base suficiente para apreciar, en términos generales, la viabilidad económica de la oferta formulada.

APPLUS NORCONTROL, S.L.U.

- Presupuesto Base de Licitación: 14.082,56 € IVA excluido.
- Baja total ofertada: 37,00 %.
- Importe ofertado: 8.872,01 € IVA excluido.

La justificación aportada por APPLUS NORCONTROL, S.L.U. se centra en la viabilidad del precio/hora derivado de la oferta formulada y parte igualmente de la dedicación estimada en la memoria justificativa del Contrato Basado, esto es, 256 horas distribuidas a lo largo de 16 meses. La empresa identifica como recurso principal adscrito al servicio a un técnico de categoría 2 —arquitecto técnico o ingeniero de la edificación— y calcula para dicho perfil un coste horario de 20,37 €/hora conforme al convenio sectorial aplicable, incluyendo salario, plus de convenio, antigüedad, vacaciones y Seguridad Social.

Sobre esa base, la licitadora estima un coste de mano de obra de 6.437,98 €, al que añade 762,88 € en concepto de desplazamientos y aparcamiento, así como una partida de contingencias operativas, hasta alcanzar un coste total de 7.380,88 € antes de gastos generales y beneficio industrial. Aplicados estos conceptos, el estudio económico concluye en un importe final de 8.783,25 € IVA excluido, cifra muy próxima a la oferta presentada de 8.872,01 € IVA excluido. En este contexto, la documentación contiene un desglose económico concreto, referido al objeto contractual, y permite apreciar que el precio ofertado no se sitúa por debajo de los costes laborales y operativos invocados.

Asimismo, la empresa invoca una serie de condiciones favorables —implantación territorial en Andalucía, oficina en Sevilla próxima al emplazamiento de las obras, medios humanos y técnicos

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	JAIME PIQUE SANCHEZ CARLOS PARRA BOYERO	05/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSAQJBB34Y2JBHV47DWTJQXM27	PÁG. 4/6	



propios, herramientas internas de gestión y amplia experiencia en trabajos similares— que explican la contención de costes indirectos y refuerzan la razonabilidad de la estructura económica expuesta.

En consecuencia, cabe considerar que la justificación presentada por APPLUS NORCONTROL, S.L.U. resulta, en términos generales, suficientemente fundada para acreditar la viabilidad económica de la oferta formulada.

3. CONCLUSIONES.

Del análisis efectuado sobre la justificación presentada por **D. JULIO RODRÍGUEZ MOGUER** se desprende que la documentación aportada contiene un desglose económico suficientemente individualizado para apreciar, en términos generales, la viabilidad de la oferta formulada. La justificación identifica las principales partidas de coste, cuantifica las horas de dedicación del personal interviniente y razona que el precio/hora resultante se sitúa por encima de los costes laborales de referencia, incorporando además partidas específicas para coordinación, reuniones, desplazamientos, seguro de responsabilidad civil, medios técnicos y contingencias.

Junto a ello, el licitador fundamenta la reducción del precio ofertado en factores objetivos vinculados a su estructura profesional ligera, a la experiencia previa en encargos similares para Administraciones Públicas y a la proximidad territorial respecto del emplazamiento de las obras. Aunque la justificación presenta un grado de desarrollo más sintético que otras posibles alternativas, el conjunto de la documentación permite considerar que la oferta dispone de base económica suficiente para su correcta ejecución.

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

SE CONSIDERA SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADA

Del análisis efectuado sobre la justificación presentada por **APPLUS NORCONTROL, S.L.U.** se desprende que la documentación aportada contiene un estudio económico concreto, referido al objeto del presente Contrato Basado, que permite verificar la existencia de una estructura de costes identificable y suficiente para sostener la oferta formulada. La licitadora toma como base la dedicación estimada en la memoria justificativa, calcula el coste horario del personal adscrito conforme al convenio sectorial y añade expresamente los costes de desplazamiento, contingencias operativas, gastos generales y beneficio industrial, incorporando con ello partidas destinadas tanto a la cobertura de incidencias como a gastos generales y beneficio industrial.

Asimismo, la empresa fundamenta la contención de costes en circunstancias objetivamente favorables, tales como su implantación territorial, la proximidad de su oficina de Sevilla al emplazamiento de las obras, la disponibilidad de medios humanos y técnicos propios y la experiencia acreditada en trabajos similares. El conjunto de la justificación permite apreciar que la proposición económica resulta compatible con el cumplimiento de las obligaciones contractuales exigidas.

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

SE CONSIDERA SUFICIENTEMENTE JUSTIFICADA

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	JAIME PIQUE SANCHEZ	05/06/2026	
	CARLOS PARRA BOYERO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmSAQJBB34Y2JBHV47DWTJQXM27	PÁG. 5/6	



ELEVACIÓN ORGANO DE CONTRATACIÓN

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Carlos Parra Boyero
Técnico de Gestión de Inmuebles

Autorización Órgano de Contratación

Jaime Piqué Sánchez
Director del Departamento Técnico
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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	05/06/2026	
	CARLOS PARRA BOYERO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmSAQJBB34Y2JBHV47DWTJQXM27	PÁG. 6/6	