

INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE PRESUNTA BAJA DESPROPORCIONADA

TÍTULO:

Proyecto de ejecución para construcción de naves logísticas en la parcela P4 del Área Logística de Sevilla

Expediente Contratación: AB-SE25-000255

1.- OBJETO

El objeto de este informe es el de analizar la información aportada por las empresas que han participado en el expediente de contratación y a las que, debido a la presentación de ofertas económicas anormalmente bajas, se les ha solicitado justificación de las mismas.

2.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La única empresa que ha presentado la justificación de la oferta ha sido EJUCA Empresa Constructora. Las otras dos empresas (UTE Albaida-Gigosa y ACSA) a las que también se les ha solicitado justificación no la han presentado, limitándose a reafirmar su oferta.

El documento presentado por EJUCA consta de cinco capítulos, que son los siguientes:

- Ahorro que permita el método de construcción
- Soluciones técnicas adoptadas y condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar productos, prestar servicios o ejecutar las obras
- Innovación y originalidad de las soluciones propuestas para ejecutar las obras
- Respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social o laboral y de subcontratación
- Justificar, si las hay, ayudas del estado o subvenciones que posibiliten un mejor precio

3.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

Se analiza a continuación la documentación presentada por la UTE al objeto de valorar si con la misma queda justificada la oferta económica presentada.

3.1. Exposición datos objetivos

1.- En primer lugar manifiestan en su documento que la oferta presentada de 3.318.162 € (IVA no incluido), representa un 15,15% de baja respecto al presupuesto base de licitación.

Igualmente indican que, de acuerdo con las ofertas presentadas por las empresas licitadoras, el límite establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para considerar una oferta incurso en presunción de desproporción se sitúa en una baja del 10,35 %, lo que equivale a un importe de TRES MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (3.505.859,25 €), IVA excluido.

En consecuencia, concluyen que la diferencia entre dicho umbral y la oferta presentada asciende a CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (187.696,87 €), lo que representa una desviación adicional del 4,80 %.

En este sentido atribuyen al criterio seguido para el cálculo del umbral el hecho de que su oferta haya quedado fuera de los márgenes habitualmente considerados como aceptables en otros procedimientos de licitación pública, afirmando finalmente que “la inclusión de la oferta dentro del supuesto de presunción de anormalidad debe interpretarse como una circunstancia meramente formal derivada del sistema de cálculo establecido en el pliego, y no como un indicio de falta de viabilidad técnica o económica de la oferta presentada, conforme a los criterios generalmente aplicados en materia de contratación pública”.

2.- En segundo lugar, y entrando en el desglose de coste que justifican la oferta presentada, determinan las siguientes cuantías:

- El coste directo total de ejecución es de 2.836.036,22 €
- El beneficio industrial lo fijan en el 4%, 113.441,45 €
- Los gastos generales se fijan en el 13%, 368.684,71 €
- El presupuesto ejecución de contrata previsto sería de 3.318.162,38 €
- IVA: 696.814,10 € (21%)
- Presupuesto Total: 4.014.976,48 € (IVA incluido)

3.2. Motivación y justificación de la oferta presentada

- El PEM de su oferta se encuentra respaldado en un 76,15% por los precios de las ofertas presentadas por sus proveedores, aportando una prolija documentación que justificaría esta afirmación (cartas de compromiso y ofertas).
- En la oferta presentada se ha considerado un porcentaje de gastos generales del 13% sobre el coste directo, porcentaje que se considera CORRECTO Y NECESARIO por parte de la empresa EJUCA, considerando que cubriría todas las necesidades previstas para la obra.
- En la oferta se ha contemplado un beneficio industrial del 4%, justificando que este margen se sitúa dentro de los valores habituales en el sector para este tipo de actuaciones y responde a una política empresarial orientada a la obtención de un retorno razonable sobre la actividad desarrollada. En este sentido afirma EJUCA que “este margen se sitúa dentro de valores normales y conservadores que nos permitirían asumir, junto con las mejoras de contratación, diferencias o imprevistos durante el desarrollo de la obra

- Para la determinación de los costes de mano de obra, EJUCA ha tomado como referencia el Convenio Colectivo del Sector de la Construcción de Sevilla, aprobado en 2008 y actualizado mediante las sucesivas revisiones de tablas salariales publicadas, siendo la última actualización la correspondiente a febrero de 2026. Se aporta tabla. A partir de dichas tablas salariales se obtienen los costes laborales asociados a las diferentes categorías profesionales que intervienen habitualmente en la ejecución de obras de estas características. No obstante, con el objetivo de garantizar una estimación prudente de los costes y mantener un margen de seguridad en el cálculo económico de la oferta, EJUCA manifiesta que ha considerado en su análisis de costes los valores de mano de obra establecidos en el proyecto, aun cuando en determinados casos estos resulten superiores a los derivados de la aplicación estricta de las tablas salariales. De esta forma EJUCA entiende que la oferta presentada dispone de un margen suficiente para cubrir los costes laborales asociados a la ejecución de los trabajos.
- EJUCA manifiesta que la oferta económica presentada no se fundamenta en la obtención de ayudas públicas, subvenciones, incentivos económicos ni en ningún otro tipo de financiación procedente de ayudas de Estado que pudiera alterar las condiciones normales de competencia en el mercado.
- EJUCA afirma que la elaboración de la oferta se ha realizado exclusivamente a partir de criterios técnicos, organizativos y económicos propios de la actividad, considerando los costes reales asociados a la ejecución de las distintas unidades de obra y las condiciones habituales de contratación con proveedores y subcontratistas.
- En este sentido, la viabilidad económica de la propuesta se sustenta según EJUCA en la optimización de los procesos de ejecución, en la experiencia técnica de la empresa y en su capacidad organizativa para gestionar de forma eficiente los recursos necesarios para la ejecución del contrato.

4.- CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS

A la vista de lo expuesto en este informe, la propuesta presentada EMPRESA CONSTRUCTORA EJUCA, S.A. como justificación de su oferta en presunción de anormalidad se considera **JUSTIFICADA**, dado que se ha llevado a cabo una motivación razonable sobre la viabilidad de la oferta presentada, con la presentación de evidencias que permiten considerar que la misma es congruente con argumentos y soportes documentales.

Sevilla, a 7 de abril de 2.026



Fdo: José Luis Garratón Juliá
Director del Área