

INFORME DE VALORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA JUSTIFICACIÓN DE OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

- **EXPEDIENTE:** CONTR/2025/686581
- **TÍTULO:** REDACCIÓN DE PROYECTO Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DIRECCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO SEDE DEL SERVICIO DE PUBLICACIONES Y BOJA
- **LOCALIDAD:** DOS HERMANAS (SEVILLA)
- **CÓDIGO CPV:** 71200000-0 Servicios de arquitectura y servicios conexos

En el procedimiento de contratación del servicio del encabezado ha sido requerido por la Mesa de Contratación el análisis y valoración de la documentación presentada por los licitadores para la justificación de las ofertas realizada por importes anormalmente bajos según los criterios establecidos en el PCAP, a cuyo efecto se emite el siguiente

INFORME

A) ANTECEDENTES

Tras la celebración de la correspondiente Mesa de Contratación en fecha 28 de mayo de 2026 para la apertura y análisis de la documentación justificativa relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas y contenida en el sobre n.º 2 en el procedimiento de referencia, se obtienen los siguientes resultados en cuanto a las proposiciones económicas presentadas por los 5 licitadores admitidos:

1.- ABG ARQUITECTURA URBANISMO Y REHABILITACIÓN SLP	47.180,45 €
2.- SOLUCIONES TÉCNICAS BG20 ARQUITECTOS SDAD. CIVIL PROFESIONAL	49.900,00 €
3.- GABITEL INGENIEROS	47.180,45 €
4.- TG4 CONSULTORES AEC, SL	44.311,11 €
5.- APPLUS NORCONTROL, S.L.U.	38.325,97 €

B) PROCEDIMIENTO Y PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMALMENTE BAJA

El apartado 10.3. Exclusión, evaluación y clasificación de las proposiciones del PCAP establece que “...en el citado Anexo I-apartado 8 se deberán incluir los parámetros objetivos que permitan identificar los casos en los que una oferta se considere anormalmente baja. En tal caso se deberá dar audiencia por medios electrónicos a la persona licitadora para que, en un plazo máximo de cinco días hábiles contados desde el envío de la correspondiente comunicación, justifique la viabilidad de su oferta de acuerdo con lo establecido en el artículo 149 de la LCSP, y solicitar el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

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	ENRIQUE ENCINA ENCINA	16/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVYZ9GZP4M9HU5HUKU24JTELXC	PÁG. 1/5	

La Mesa de contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por la persona licitadora en plazo a través del SiREC-Portal de Licitación Electrónica y elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por la persona licitadora y los informes técnicos, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por la persona licitadora, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación”.

Así, en el apartado 8.D. del ANEXO I del PCAP de la licitación se establecen los parámetros objetivos para considerar una oferta anormalmente baja:

“Valoradas las ofertas presentadas por cada persona licitadora, consideradas en su conjunto, de conformidad con los criterios establecidos en este apartado, y determinadas la puntuaciones correspondientes a las mismas, se considerará anormalmente baja una oferta si se da la condición siguiente:

- *Que la oferta económica presente una baja superior al 20% respecto del presupuesto de licitación.*

En el supuesto de que concurriesen ofertas anormalmente bajas se estará a la tramitación prevista en el artículo 149 de la LCSP y en el RGLCAP.

A tales efectos, se rechazarán las ofertas que se compruebe que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201. Se entenderá en todo caso 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”.

C) REQUERIMIENTO Y JUSTIFICACIONES PRESENTADAS

A la vista de lo determinado en el PCAP de la licitación y expuesto en el apartado anterior, siendo el presupuesto de licitación 58.975,56 €, IVA no incluido, se considera que incurre en oferta anormalmente baja cualquiera que se encuentre por debajo del importe de 47.180,45 €, es decir las proposiciones económicas presentadas por los licitadores TG4 CONSULTORES AEC, SL y APPLUS NORCONTROL, S.L.U.

Se realizan los requerimientos correspondientes de conformidad con lo establecido en el artículo 149.4 de la LCSP, por el que “Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de 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”.

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	ENRIQUE ENCINA ENCINA	16/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVYZ9GZP4M9HU5HUKU24JTELXC	PÁG. 2/5	

Una vez cumplido el plazo otorgado a los dos licitadores que incurren en oferta anormalmente baja, el licitador TG4 CONSULTORES AEC, SL no presenta justificación alguna, recibándose por tanto solamente la documentación justificativa aportada por el licitador APPLUS NORCONTROL, S.L.U. , y que es objeto de valoración en el presente informe.

D) CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES REQUERIDAS EN EL PCAP Y PPT

Una vez analizada la documentación presentada por el licitador se constata que, para el cálculo de los costes asociados a la ejecución de los trabajos, se ha tenido en cuenta lo establecido en el apartado 4.D. SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL del Anexo I del PCAP, en la que se exige un equipo constituido por, al menos, un arquitecto/a superior o equivalente, un aparejador/a o arquitecto/a técnico o equivalente y un ingeniero/a industrial, todos ellos con 10 años de experiencia.

Igualmente se han tenido en consideración los plazos establecidos para cada una de las fases descritas en el apartado 3. PLAZOS DE DURACIÓN O EJECUCIÓN del ANEXO I del PCAP: 2 meses para la fase de redacción de proyecto y 4 meses para la fase de dirección facultativa de obras, incrementados en 12 meses adicionales en concepto de plazo de garantía de la obra.

D) ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN DEL PRECIO OFERTADO

Se procede a continuación a analizar y valorar la documentación presentada en lo referente a la justificación de la oferta económica presentada, en la que pueden destacarse los siguientes argumentos presentados por el licitador:

Garantías de cumplimiento del contrato:

- Se aporta relación de 20 trabajos realizados por parte del grupo APPLUS+ con el código CPV del contrato 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios, como experiencia acumulada en la ejecución de contratos similares, de los cuales al menos 4 son expresamente de rehabilitación o mejora energética.
- El licitador aporta certificados de aprobación de implantación de metodologías de trabajo según las normas ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001, para garantizar que los servicios prestados por la empresa cumplirán los requisitos de calidad exigidos.
- El licitador indica que cumplirá debidamente con todas las obligaciones existentes en materia social y laboral y que los precios de la mano de obra están calculados de acuerdo con el convenio colectivo en vigor, y el personal se encuentra clasificado dentro de las categorías profesionales pertinentes.

Condiciones especialmente favorables para la ejecución del contrato:

- El licitador indica que cuenta con oficina permanente en el Parque Científico y Tecnológico Cartuja de Sevilla, en C/ Américo Vespucio nº 5, bloque 5.3 Edificio Cartuja, locales C4-5-6, además de implantación en toda la comunidad autónoma de Andalucía.

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	ENRIQUE ENCINA ENCINA	16/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVYZ9GZP4M9HU5HUKU24JTELXC	PÁG. 3/5	

- El licitador indica que cuenta con herramientas de software de desarrollo propio, herramienta S@LEM y licencias de numeroso software técnico (CAD, PRESTO, CYPE, creación de bases de datos, gestión GIS, topografía y DRON, geotecnia, hidráulica, obras lineales, estructuras y otras especialidades).
- El licitador indica que cuenta con una flota de vehículos en modalidad de renting.
- El licitador indica que cuenta con un departamento propio de Consultoría y Medioambiente, para apoyo a la actuación si fuera necesario.

Justificación de la oferta económica:

La justificación de la oferta económica presentada se basa en los siguientes aspectos:

- Equipo técnico propio con experiencia acreditada y ausencia por tanto de subcontratación en las prestaciones principales.
- Apoyo sin coste adicional del personal de las oficinas técnicas de la empresa e infraestructura administrativa propia.
- Medios materiales propios disponibles y ya amortizados.
- Gastos generales prorrateados conforme a la dedicación efectiva.
- Reducción de costes indirectos por cercanía al emplazamiento de los trabajos, distante solo 13 kms, y coincidencia con otros proyectos en la misma zona.
- Metodología de trabajo en plataforma de gestión en la nube, herramientas colaborativas BIM, entornos comunes de datos (CDE), SharePoint corporativo y aplicación de seguimiento de obra PlanRadar, que estiman puede reducir las horas de oficina hasta en un 20%.
- Flota propia de vehículos en régimen de renting, compuesta por vehículos de gama media y perfil económico con tarjetas de carburante SOLRED, lo que implica la disponibilidad de medios de transporte propios en condiciones económicas ventajosas y permite absorber los costes de desplazamiento dentro de la estructura general de la oferta.

La documentación presentada detalla la información derivada de los costes de empresa asociados a cada profesional, incluyendo Seguridad Social, convenio, bonificaciones por antigüedad, vacaciones, etc. así como de los costes de desplazamiento durante los periodos estimados para las distintas fases de ejecución del contrato (redacción de proyecto y dirección de obra).

Como base de la determinación de los costes de personal se utilizan los importes de salarios recogidos en el XX Convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos para las distintas categorías profesionales requeridas en la licitación (Nivel 1: Licenciados y titulados 2º y 3er ciclo universitario y Analista, correspondiente a arquitecto e ingeniero superior; y Nivel 2: Diplomados y titulados 1er ciclo universitario. Jefe Superior, correspondiente a arquitecto técnico o aparejador).

En la justificación presentada se indica que realizarán al menos 2 visitas semanales a la obra por parte del equipo de la dirección facultativa de obras completo, 4 visitas mensuales del coordinador de seguridad y salud y 6 visitas mensuales del ingeniero industrial. Estas visitas se han tenido en cuenta correctamente en el cálculo de costes y se consideran suficientes para garantizar la calidad/seguridad en la ejecución de las obras.

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	ENRIQUE ENCINA ENCINA	16/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVYZ9GZP4M9HU5HUKU24JTELXC	PÁG. 4/5	

Los costes asociados a visados colegiales de la Dirección Facultativa y de la Coordinación de Seguridad y Salud se consideran costes directos imprescindibles para la legalización y correcto desarrollo de los trabajos y se integran en la base de costes del contrato, recogiendo dentro de la estructura económica de la oferta. El importe consignado por este coste se ha comprobado en la aplicación que, a estos efectos, se ofrece en la página web del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Se ha previsto una partida destinada a contingencias operativas (incrementos puntuales de dedicación, desplazamientos adicionales, etc.) correspondiente a un 3 % aproximadamente de los costes estimados, considerada como previsión necesaria para garantizar la correcta ejecución del contrato y que se integra en la estructura de costes directos de la oferta.

Se indica igualmente que la empresa cuenta con una póliza de Responsabilidad Civil Profesional de ámbito anual cuya prima ya ha sido totalmente amortizada mediante la cartera de contratos en curso por lo que no supondrá ningún coste marginal ni adicional a la actuación.

Con estas premisas, el desglose de presupuesto / costes final se resume de la siguiente manera:

CONCEPTO	COSTE (€)
Mano de obra	28.828,80 €
Desplazamientos	1.249,74 €
Visado	1.200,00 €
Contingencias (3% aprox)	928,16 €
TOTAL	32.206,70 €
13%GG y 6%BI	6.119,27 €
TOTAL + GG + BI	38.325,97 €

Adicionalmente, el licitador manifiesta su disposición a constituir, en caso de que el órgano de contratación lo estime necesario de acuerdo con el artículo 107.2 de la LCSP, una garantía complementaria de hasta el 5% del precio de adjudicación, reforzando la garantía total de la oferta hasta el 10%, sin perjuicio de la plena viabilidad de la oferta económica presentada, y a fin de disipar cualquier duda sobre la solvencia y el compromiso de esta empresa con la correcta ejecución de los servicios a contratar.

CONCLUSIONES

Tras el análisis de la documentación justificativa aportada y a la vista lo anteriormente expuesto, se estima que la oferta presentada por el licitador APPLUS NORCONTROL, S.L.U. es económicamente viable, técnicamente ejecutable y cumple con las condiciones del pliego, sin que la reducción de precio afecte a la calidad, seguridad o plazos de ejecución del contrato.

Sevilla, a la fecha de la firma digital

EL JEFE DEL SERVICIO DE PUBLICACIONES Y BOJA

