

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 5. Contrato Basado: 05/202601

Consultoría técnica especializada:

Servicio de consultoría técnica para la emisión y registro de Certificados de Eficiencia Energética de los edificios N1 y C2 de la Isla de la Cartuja de Sevilla.

Plazo de ejecución de la obra:

2 meses.

Procedimiento:

Contrato Basado al amparo del Acuerdo Marco con varias empresas (Lote 5).

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	Pk2jmPK7BRT8CYEC27L6X25KM687AD	PÁG. 1/7	



1. ANTECEDENTES.

En el pliego de cláusulas administrativas que rige esta licitación, se establece que se considerarán 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), publicadas en el perfil de contratante, en los supuestos de ofertas anormales o desproporcionadas establecen:

“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, indica que cuando se identifique una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerirse a la persona licitadora o licitadoras que las hubieren presentado 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.

Concretamente, se podrá solicitar a esta persona licitadora o licitadoras 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 CARLOS PARRA BOYERO	05/06/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7BRT8CYEC27L6X25KM687AD	PÁG. 2/7	



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 tres proposiciones afectadas —SGS TECNOS, S.A., 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 para una dedicación estimada de 72,5 horas, 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.

SGS TECNOS, S.A.

- Presupuesto Base de Licitación: 3.988,23 € IVA excluido.
- Baja total ofertada: 32,96 %.
- Importe ofertado: 2.673,71 € IVA excluido.

La justificación presentada por SGS TECNOS, S.A. parte de un planteamiento coherente con la propia configuración económica del contrato, al vincular expresamente la viabilidad de la oferta con la dedicación estimada de 72,5 horas y con los costes horarios del personal técnico adscrito. La entidad identifica los perfiles intervinientes, aplica como referencia el XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos y calcula unos costes horarios actualizados para 2026 de 32,18 €/h para arquitecto, 26,90 €/h para ingeniero industrial y 24,95 €/h para arquitecto técnico, incorporando además costes indirectos, 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	JAIME PIQUE SANCHEZ	05/06/2026	
	CARLOS PARRA BOYERO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7BRT8CYEC27L6X25KM687AD	PÁG. 3/7	



Desde un punto de vista cuantitativo, la licitadora distribuye la dedicación total en los tres hitos definidos en la memoria justificativa del Contrato Basado —preentrega para revisión, emisión y registro y entrega final—, lo que permite apreciar una correspondencia suficiente entre las horas previstas y las actuaciones exigidas.

El coste total estimado por SGS TECNOS asciende a 2.246,77 € antes de gastos generales y beneficio industrial, resultando un presupuesto final de 2.673,65 € IVA excluido, coincidente con la oferta presentada. El precio final equivale aproximadamente a 36,88 €/hora, magnitud superior a los costes horarios de convenio invocados y compatible, en principio, con la correcta ejecución del encargo.

A ello se añaden circunstancias objetivamente favorables alegadas por la empresa, tales como la proximidad de su delegación de Sevilla respecto de los inmuebles objeto del contrato, la existencia de medios personales propios ya adscritos a trabajos similares, la amortización previa de medios materiales y la experiencia acreditada en auditorías y certificaciones energéticas. Aunque la justificación incorpora algún extremo argumental de carácter más general o corporativo, el núcleo económico del escrito sí permite identificar una estructura de costes concreta, referida al objeto del contrato y apoyada en parámetros verificables.

En consecuencia, cabe considerar que la justificación presentada por SGS TECNOS, S.A. ofrece una base suficiente para considerar viable la oferta formulada.

D. JULIO RODRÍGUEZ MOGUER

- Presupuesto Base de Licitación: 3.988,23 € IVA excluido.
- Baja total ofertada: 37,00 %.
- Importe ofertado: 2.512,58 € IVA excluido.

La justificación presentada por D. Julio Rodríguez Moguer se apoya igualmente en la naturaleza tarifada del contrato y en la comparación entre la tarifa de referencia de la licitación y los costes laborales del personal interviniente. El escrito afirma expresamente que la licitación parte de un precio de referencia de 55,01 €/hora y sostiene que la oferta presentada mantiene un valor por hora superior a los costes de convenio, situándolo por encima de 34 €/hora. A partir de dicha premisa, el licitador desarrolla un presupuesto interno estimativo con identificación de partidas, horas de dedicación y costes unitarios.

En concreto, la justificación contempla 42 horas de arquitecto redactor y certificador energético a 24,00 €/hora, 5 horas de delineación y apoyo documental a 22,00 €/hora, así como partidas adicionales para tramitación administrativa, desplazamientos, seguro de responsabilidad civil, software y contingencias, hasta alcanzar unos costes directos e indirectos estimados de 1.968,00 €.

Aunque se observa una discrepancia, o posible errata, entre el importe interno manejado en la justificación (3.030,00 € IVA excluido) y el importe que resulta en la baremación de ofertas (2.512,58 € IVA excluido), dicha diferencia no altera sustancialmente el sentido del análisis, pues en ambos casos el precio horario implícito continúa situándose claramente por encima de los costes de personal alegados, con un excedente de 544,58 € en el escenario más desfavorable, suficiente para absorber eventuales desviaciones no contempladas en su desglose razonado de costes.

El licitador justifica además la reducción del precio en factores objetivos relacionados con su condición de profesional persona física, la baja estructura fija del despacho, la experiencia previa en certificaciones

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	Pk2jmPK7BRT8CYEC27L6X25KM687AD	PÁG. 4/7	



energéticas de edificios de características similares, la utilización de herramientas digitales ya disponibles y la proximidad territorial respecto del emplazamiento de los inmuebles objeto de la certificación energética.

En consecuencia, cabe considerar que la justificación presentada por D. Julio Rodríguez Moguer resulta, en términos generales, suficientemente fundada para acreditar la viabilidad económica de la oferta.

APPLUS NORCONTROL, S.L.U.

- Presupuesto Base de Licitación: 3.988,23 € IVA excluido.
- Baja total ofertada: 37,00 %.
- Importe ofertado: 2.512,58 € IVA excluido.

La justificación aportada por APPLUS NORCONTROL, S.L.U. también se centra de manera principal en la viabilidad del precio/hora derivado de la oferta presentada. La empresa toma como base la dedicación estimada en la memoria justificativa —72,5 horas—, identifica como recurso adscrito principal a un técnico especialista en eficiencia energética y calcula un coste horario de 20,37 €/hora conforme al convenio sectorial, incluyendo salario, plus de convenio, antigüedad, vacaciones y Seguridad Social.

Sobre esa base, estima un coste de mano de obra de 1.477,07 €, al que añade costes de desplazamiento, visados o registros de CEE y una partida específica para contingencias operativas equivalente al 10 % de los costes parciales, incorporando posteriormente el 13 % en concepto de gastos generales y el beneficio industrial ordinario. El conjunto del estudio económico arroja un coste total de 2.478,29 € IVA excluido, cifra muy próxima al importe ofertado. 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 alegados ni descansa exclusivamente en afirmaciones genéricas.

Asimismo, la empresa invoca una serie de condiciones favorables —implantación territorial en Andalucía, oficina en la Isla de la Cartuja, medios humanos y técnicos propios, herramientas internas de gestión y amplia experiencia en trabajos similares— que explican la contención de costes indirectos y de desplazamiento.

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.

3. CONCLUSIONES.

Del análisis efectuado sobre la justificación presentada por **SGS TECNOS, S.A.** se desprende que la documentación aportada contiene un desarrollo económico y técnico suficientemente detallado en relación con las prestaciones objeto del presente Contrato Basado. La licitadora identifica los perfiles intervinientes, cuantifica sus costes horarios conforme a convenio, distribuye la dedicación estimada entre los hitos previstos en la memoria justificativa y recoge expresamente los costes indirectos, los gastos generales y el beneficio industrial, lo que permite apreciar una estructura de costes definida y coherente con el objeto contractual.

Asimismo, la justificación incorpora circunstancias objetivamente favorables —proximidad territorial, medios personales propios y experiencia en trabajos similares— que refuerzan la razonabilidad de la oferta formulada. En conjunto, la documentación permite considerar que la proposición puede

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	Pk2jmPK7BRT8CYEC27L6X25KM687AD	PÁG. 5/7	



ejecutarse en condiciones adecuadas de viabilidad económica y con garantías razonables de cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

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

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 tramitación, 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 certificaciones energéticas de edificios de características similares y a la proximidad territorial respecto del emplazamiento de los inmuebles.

Aunque la justificación presenta un grado de desarrollo más sintético que el de otras ofertas analizadas y se aprecia una discrepancia menor entre el importe interno manejado y el importe resultante de la baremación, 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 los costes de desplazamiento, registros, contingencias operativas, gastos generales y beneficio industrial, incorporando con ello partidas expresas destinadas tanto a la cobertura de incidencias como a la correcta absorción de los costes indirectos de la prestación.

Asimismo, la empresa fundamenta la contención de costes en circunstancias objetivamente favorables, tales como su implantación territorial, la proximidad de los inmuebles a su oficina de la Isla de la Cartuja, 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

6 | Informe baja CB 05/202601

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	Pk2jmPK7BRT8CYEC27L6X25KM687AD	PÁG. 6/7	



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	Pk2jmPK7BRT8CYEC27L6X25KM687AD	PÁG. 7/7	