

**incosa**  
INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD S.A.U.



**PARADORES**



**REFORMA INTEGRAL DEL PARADOR  
DE SANTILLANA DEL MAR -  
CANTABRIA**

INFORME VALORACIÓN BAJA TEMERARIA

## CONTENIDO

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. OBJETO Y ANTECEDENTES .....</b>                 | <b>3</b> |
| <b>2. DOCUMENTACIÓN FACILITADA .....</b>              | <b>4</b> |
| <b>3. ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN .....</b>          | <b>5</b> |
| 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA .....       | 5        |
| Estudio de la oferta económica presentada:.....       | 5        |
| Resumen de la oferta presentada.....                  | 7        |
| Justificaciones técnicas.....                         | 8        |
| 3.2 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES APLICABLES ..... | 8        |
| 3.3 CONSIDERACIONES FINALES .....                     | 8        |
| <b>4. CONCLUSIÓN.....</b>                             | <b>9</b> |

## 1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente informe tiene por objeto la valoración técnica de la justificación de BAJA TEMERARIA recibida de la empresa UTE ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A. / AMM OBRA CIVIL CONSERVACIÓN Y CANALIZACIONES DEL LEVANTE, S.L

PARADORES DE TURISMO DE ESPAÑA, S.M.E., S.A. tras la apertura del sobre 3 y la revisión de las ofertas económicas, detectó que la correspondiente a UTE ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A. / AMM OBRA CIVIL CONSERVACIÓN Y CANALIZACIONES DEL LEVANTE, S.L., está en presunción de temeridad de modo que, de acuerdo con el Pliego, les fue solicitado desde la Dirección de Inversiones y Compras justificación de la misma en los siguientes términos:

*Les informamos que una vez realizada la apertura de las proposiciones económicas de la presente contratación y examinadas las mismas, se ha detectado que su empresa está en presunción de temeridad de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Séptima del Pliego de Condiciones de contratación que rige dicha contratación al presentar una propuesta económica por un importe de licitación de 5.543.516,90 euros, IVA no incluido, y ser la media aritmética de las ofertas presentadas de 6.200.380,25 euros, IVA no incluido, y al considerarse oferta desproporcionada o anómala cuando el precio ofertado sea inferior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas, estando el límite en 5.580.342,22 euros, IVA no incluido.*

*Les requerimos justifiquen la valoración de la oferta y precisen las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita al procedimiento de ejecución del contrato, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar la prestación, la innovación y originalidad de las soluciones propuestas, el respeto de las obligaciones que resulten aplicables en materia medioambiental, social, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumpla lo establecido en el artículo 201 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público o la posible obtención de una ayuda del Estado o del Sector público.*

## 2. DOCUMENTACIÓN FACILITADA

UTE ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A. / AMM OBRA CIVIL CONSERVACIÓN Y CANALIZACIONES DEL LEVANTE, S.L. presenta documento de justificación de baja desproporcionada que basa en los siguientes epígrafes:

|  |
|--|
| <b>a. INTRODUCCIÓN</b>   |
| a.1. COMUNICACIÓN RECIBIDA   |
| a.2. ESCRITO DE RESPUESTA  |
| <b>b. JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA</b>  |
| <b>b.1. ESTUDIO DE LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA.</b>   |
| b.1.1. Consideraciones iniciales y criterios generales.  |
| b.1.2. Justificación y desglose de los costes de obra.   |
| <b>b.2. RESUMEN DE LA OFERTA PRESENTADA</b>  |
| <b>b.3. JUSTIFICACIONES TÉCNICAS.</b>  |
| b.3.1. Referencia a condiciones excepcionalmente favorables y viabilidad de ejecutar satisfactoriamente el contrato.   |
| b.3.2. Experiencia en obras similares.   |
| b.3.3. Disponibilidad de medios.   |
| <b>c. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES APLICABLES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL ASÍ COMO LAS OBLIGACIONES VIGENTES EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN.</b> |
| <b>c.1. ACREDITACIONES ISO 9001, ISO14001, ISO 45001 E ISO 27001 DE LAS EMPRESAS DE LA UTE.</b>  |
| c.1.1. Acreditaciones ISO 9001.  |
| c.1.2. Acreditaciones ISO 14001.   |
| c.1.3. Acreditaciones ISO 45001.   |
| c.1.4. Acreditaciones ISO 2700.  |
| <b>d. CONSIDERACIONES FINALES</b>  |

Justificación económica de la baja ofertada: se especifican los costes y precios propuestos en la oferta mediante la presentación del estudio económico junto con el desglose presupuestario justificante, así como los costes de mano de obra según convenios.

Justificación técnica de la oferta con explicación de las condiciones excepcionalmente favorables de la U.T.E. para la disposición de maquinaria y conocimiento técnico reciente de ejecución de obras similares.

Referencia a condiciones especialmente favorables (experiencia en obras similares) y viabilidad de ejecutar satisfactoriamente el contrato.

Cumplimiento de obligaciones aplicables en materia medioambiental, social y laboral, así como referentes a la subcontratación, incluyendo Certificados de Calidad, Medioambiente, Seguridad y Salud e I+D+i de las empresas integrantes de la U.T.E.

### 3. ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN

Analizada la documentación de cada epígrafe se incluye en cada apartado las conclusiones al respecto.

#### 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA

##### Estudio de la oferta económica presentada:

- Consideraciones iniciales y criterios generales.

Proporciona resumen de la oferta presentada que desglosa en coste directo, coste indirecto y medios auxiliares, gastos generales de la obra, beneficio y total.

|   |                |
|---|----------------|
| TOTAL COSTE DIRECTO                       | 4.289.359,61 € |
| TOTAL COSTE INDIRECTO Y MEDIOS AUXILIARES | 369.057,96 €   |
| TOTAL GASTOS GENERALES DE LA OBRA         | 605.594,28 €   |
| TOTAL BENEFICIO                           | 279.505,05 €   |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>TOTAL OFERTA PRESENTADA SIN IVA</b> | <b>5.543.516,90 €</b> |
|--|-----------------------|

- Justificación y desglose de costes de obra. Aporta:
  - Costes directos Aportando los precios unitarios de las partidas del proyecto sin costes indirectos ni de medios auxiliares, aporta presupuestos de suministradores y subcontratistas recibidos durante la fase de licitación y alguna tras la solicitud de aclaración, aporta relación de precios descompuestos, con descripción de las partidas, pero de manera general sin descomponerlas.

| COSTES DIRECTOS                       | Importe               | Porcentaje     |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Ejecución por empresa subcontratista  | 1.830.791,20 €        | 42,68%         |
| Ejecución directa por experiencia UTE | 2.458.568,41 €        | 57,32%         |
|                                       | <b>4.289.359,61 €</b> | <b>100,00%</b> |

En el apartado CUADRO DE PRECIOS UNITARIOS resultan 34 páginas con todos los capítulos del presupuesto, su medición total, precios unitarios (sin los costes indirectos ni los medios auxiliares), importe total e indicación, para cada capítulo, de “Ejecución directa” o “subcontratación” o “suministro”.

En el apartado OFERTAS DE SUMINISTRADORES Y SUBCONTRATAS resultan 63 páginas con ofertas de 12 empresas subcontratistas y suministradores.

| EMPRESA                      | Especialidad                         |
|------------------------------|--------------------------------------|
| CANALSA                      | Alquiler y montaje de andamios       |
| TALLERES CORONILLA           | Estructuras metálicas                |
| PREMO                        | Mamparas                             |
| IRASTORZA                    | Carpintería de madera                |
| ALUFASA                      | Carpintería de aluminio              |
| ONDOAN                       | Instalación de calefacción           |
| ELECTRICIDAD COLINAS BODELÓN | Instalaciones Eléctricas             |
| PROCLIMA                     | Instalación de ventilación           |
| ORONA                        | Instalación De ascensores            |
| ESMADE                       | Instalación de pavimentos vinílicos  |
| MEDICLINICS                  | Suministro de equipamiento sanitario |
| EJIDILLO                     | Jardinería y riego                   |

En el apartado DESGLOSE DE PRECIOS DESCOMPUESTOS resultan 309 páginas con todos los capítulos del presupuesto (aprox. 1.123 capítulos), su descripción, sus precios unitarios (sin los costes indirectos ni los medios auxiliares) e indicando “Sin descomposición” o con un desglose descompuesto del precio.

Para los capítulos de ejecución directa (aprox. 575 capítulos), entendemos no se justifica satisfactoriamente porque en la mayoría de los capítulos no aparece la descomposición del precio, no se determina qué parte corresponde a mano de obra (que debe justificarse estar acorde al convenio laboral de la construcción) y qué parte corresponde a los materiales (que debe justificarse se encuentren dentro de los precios del mercado).

En el apartado TABLAS SALARIALES SEGÚN CONVENIO DE CONSTRUCCIÓN DE CANTABRIA se adjunta el convenio.

- Costes indirectos y medios auxiliares según el equipo propuesto de acuerdo a los mínimos exigidos en el pliego y las tablas salariales del convenio de construcción de Cantabria que adjunta, gastos de seguimiento de la obra, consumos, infraestructura y maquinaria, medios auxiliares y vehículos de obra.

| Ud. | Descripción                         | Nº   | Meses | Precio        | Importe   | C.         | RECURSOS                         |
|-----|-------------------------------------|------|-------|---------------|-----------|------------|----------------------------------|
| Mes | Jefe de obra                        | 1,00 | 19,00 | 4.259,50      | 80.930,50 | 316.527,96 | EQUIPO HUMANO                    |
| Mes | Jefe de Producción                  | 0,50 | 19,00 | 3.301,48      | 31.364,06 |            |                                  |
| Mes | Jefe de Oficina Técnica             | 0,25 | 19,00 | 3.301,48      | 15.682,03 |            |                                  |
| Mes | Jefe de Seguridad y                 | 1,00 | 19,00 | 3.301,48      | 62.728,12 |            |                                  |
| Mes | Jefe de Calidad                     | 0,25 | 19,00 | 3.301,48      | 15.682,03 |            |                                  |
| Mes | Encargado                           | 1,00 | 19,00 | 2.637,81      | 50.118,39 |            |                                  |
| Mes | Administrativo                      | 1,00 | 19,00 | 2.637,81      | 50.118,39 |            |                                  |
| Mes | Jefe de Topografía                  | 1,00 | 3,00  | 3.301,48      | 9.904,44  |            |                                  |
| Mes | Grúa móvil/Camión pluma             | 0,00 | 3,00  | Propiedad     | 0,00      |            |                                  |
| Mes | Montacargas                         | 0,00 | 12,00 | propiedad     | 0,00      |            |                                  |
| Mes | Retro mixta                         | 0,00 | 2,00  | Propiedad     | 0,00      |            |                                  |
| Mes | Dúmpfer                             | 0,00 | 15,00 | Propiedad     | 0,00      |            |                                  |
| Mes | Carretilla elevadora/Manipulador    | 0,00 | 10,00 | Propiedad     | 0,00      |            |                                  |
| Mes | Contenedores                        | 1,00 | 19,00 | 240,00        | 4.560,00  |            |                                  |
| Mes | Alquiler Puntales y encofrados      | 1,00 | 19,00 | 150,00        | 2.850,00  | 4.850,00   | HERRAMIENTAS Y MEDIOS AUXILIARES |
| M2  | Montaje / Desmontaje andamio        | 0,00 |       | En c. Directo | 0,00      |            |                                  |
| UD  | Alquiler mensual andamio europeo    | 0,00 |       | En c. Directo | 0,00      |            |                                  |
| Mes | Alquiler Equipo de Topografía       | 0,00 |       | En c. Directo | 0,00      |            |                                  |
| Mes | Herramienta de mano y pequeño       | 1,00 | 10,00 | 200,00        | 2.000,00  |            |                                  |
| UD  | Acometida de fuerza, cuadros, redes | 1,00 |       | 3.000,00      | 3.000,00  | 43.120,00  | IMPLANTACIÓN Y CONSUMOS          |
| Mes | Consumo + mantenimiento             | 1,00 | 19,00 | 450,00        | 8.550,00  |            |                                  |
| UD  | Acometida de agua, contadores,      | 1,00 |       | 2.000,00      | 2.000,00  |            |                                  |
| Mes | Consumo + mantenimiento agua y      | 1,00 | 19,00 | 300,00        | 5.700,00  |            |                                  |
| UD  | Desmontaje instalaciones agua y     | 3,00 |       | 200,00        | 600,00    |            |                                  |
| UD  | Alta de telefono                    | 2,00 |       | 300,00        | 600,00    |            |                                  |
| Mes | Consumo mes telefono                | 2,00 | 19,00 | 40,00         | 1.520,00  |            |                                  |
| Mes | Vallado obra                        | 1,00 | 19,00 | 180,00        | 3.420,00  |            |                                  |
| UD  | Montaje y desmontaje caseta,        | 4,00 |       | 200,00        | 800,00    |            |                                  |
| Mes | Alquiler caseta mes                 | 4,00 | 19,00 | 90,00         | 6.840,00  |            |                                  |
| Mes | Consumibles oficina, mobiliario     | 1,00 | 19,00 | 60,00         | 1.140,00  |            |                                  |
| Mes | Alquiler/Amortización Equipos       | 1,00 | 19,00 | 50,00         | 950,00    |            |                                  |
| UD  | Ocupacion via publica               | 1,00 |       | 8.000,00      | 8.000,00  |            |                                  |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| TOTAL C. INDIRECTO sin | 369.057,96 € |
| TOTAL C. INDIRECTO MES | 19.424,10 €  |

- Costes de gastos generales de la empresa por constitución de UTE y considerando miembros no contemplados en los costes indirectos, constitución de garantías, gastos de formalización del contrato, tasas e impuestos, señalización de la obra, información, circulación de trenes en las inmediaciones de la obra, seguros y servicio postventa durante el periodo de garantía. Indica porcentaje de gastos por avales y fianzas y aporta certificado de la póliza que tiene vigente una de las empresas de la UTE hasta diciembre de 2023.

| DESGLOSE                          | Nº           |      | Nº Meses                      | Coste | Observaciones | IMPORTE TOTAL       |
|-----------------------------------|--------------|------|-------------------------------|-------|---------------|---------------------|
| <b>Gastos de estructura</b>       | <b>1</b>     |      |                               |       |               | <b>244.236,64 €</b> |
| Alberto Martínez Soler            | 25%          | ICCP | Delegado                      | 4,75  | 4.249,50 €    | 20.185,13 €         |
| Luis G. de la Hoya Camarero       | 100%         | AT   | BIM Management                | 19    | 3.301,48 €    | 62.728,12 €         |
| José Luis Gómez Conde             | 100%         | ITT  | Responsable BIM               | 19    | 3.301,48 €    | 62.728,12 €         |
| Agustín Rodríguez Castillo        | 100%         | A.T  | Resp. Gestión información     | 19    | 3.301,48 €    | 62.728,12 €         |
| Javier Lombas Frago               | 25%          | ICCP | Especialista en estructuras   | 4,75  | 4.249,50 €    | 20.185,13 €         |
| Cesar Gil de Miguel               | 25%          | ITI  | Especialista en instalaciones | 4,75  | 3.301,48 €    | 15.682,03 €         |
| <b>Gastos de licencia o ICIO</b>  | <b>1</b>     |      |                               |       |               | <b>302.953,35 €</b> |
| Tasa de licencia                  |              |      |                               |       | S/PCAP        | 121.181,34 €        |
| Icio                              |              |      |                               |       | S/PCAP        | 181.772,01 €        |
| <b>Seguros de obra</b>            | <b>0,15%</b> |      |                               |       |               | <b>8.315,28 €</b>   |
| <b>Avales -fianzas</b>            | <b>0,15%</b> |      |                               |       |               | <b>8.315,28 €</b>   |
| <b>Anuncios</b>                   | <b>0,10%</b> |      |                               |       |               | <b>5.605,73 €</b>   |
| <b>Postventa</b>                  | <b>1</b>     |      |                               |       |               | <b>36.168,00 €</b>  |
| Servicio postventa de la obra     | 1            |      |                               |       |               | 36.168,00 €         |
| <b>TOTAL GASTOS GENERALES 13%</b> |              |      |                               |       |               | <b>605.594,28 €</b> |

- Beneficio de la obra. Considera el 6% establecido en el pliego.

| CONCEPTO             | DESGLOSE                      | Nº | COSTE               |
|----------------------|-------------------------------|----|---------------------|
| Beneficio de la obra | Beneficio previsto en la obra | 6% | 279.505,05 €        |
|                      | <b>TOTAL BENEFICIO</b>        |    | <b>279.505,05 €</b> |

## Resumen de la oferta presentada.

Se trata de un resumen de los datos económicos antes considerado.

| COSTES DIRECTOS                       | Importe               | Porcentaje     |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Ejecución por empresa subcontratista  | 1.830.791,20 €        | 42,68%         |
| Ejecución directa por experiencia UTE | 2.458.568,41 €        | 57,32%         |
| <b>TOTAL COSTE DIRECTO</b>            | <b>4.289.359,61 €</b> | <b>100,00%</b> |

| COSTES INDIRECTOS Y MEDIOS AUXILIARES | Importe             | Porcentaje     |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|
| Personal                              | 316.527,96 €        | 85,77%         |
| Maquinaria                            | 4.560,00 €          | 1,24%          |
| Herramientas y medios auxiliares      | 4.850,00 €          | 1,31%          |
| Implantación y consumos               | 43.120,00 €         | 11,68%         |
| <b>TOTAL COSTE INDIRECTO</b>          | <b>369.057,96 €</b> | <b>100,00%</b> |

| GASTOS GENERALES DE LA EMPRESA | Importe             | Porcentaje     |
|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Gastos de estructura           | 244.236,64 €        | 40,33%         |
| Gastos de licencia e ICIO      | 302.953,35 €        | 50,03%         |
| Seguros de obra                | 8.315,28 €          | 1,37%          |
| Avales -fianzas                | 8.315,28 €          | 1,37%          |
| Anuncios                       | 5.605,73 €          | 0,93%          |
| Postventa                      | 36.168,00 €         | 5,97%          |
| <b>TOTAL GASTOS GENERALES</b>  | <b>605.594,28 €</b> | <b>100,00%</b> |

| BENEFICIO DE LA OBRA              | Importe             | Porcentaje     |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|
| Beneficio previsto en la obra     | 279.505,05 €        | 100,00%        |
| <b>TOTAL BENEFICIO DE LA OBRA</b> | <b>279.505,05 €</b> | <b>100,00%</b> |

|   |                |
|---|----------------|
| TOTAL COSTE DIRECTO                       | 4.289.359,61 € |
| TOTAL COSTE INDIRECTO Y MEDIOS AUXILIARES | 369.057,96 €   |
| TOTAL GASTOS GENERALES DE LA OBRA         | 605.594,28 €   |
| TOTAL BENEFICIO                           | 279.505,05 €   |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>TOTAL OFERTA PRESENTADA SIN IVA</b> | <b>5.543.516,90 €</b> |
|--|-----------------------|

## Justificaciones técnicas

- Referencia a condiciones excepcionalmente favorables y viabilidad de ejecutar satisfactoriamente el contrato. Indica:
  - Conocimiento del proyecto y su ejecución. No desarrolla información por tanto no se considera como justificación suficiente.
  - Conocimiento del mercado de reformas y restauración. No desarrolla información por tanto no se considera como justificación suficiente.
  - Medios auxiliares propios (ASCH). No desarrolla información por tanto no se considera como justificación suficiente.
- Experiencia en obras similares. Aporta dossier con relación de obras. Al respecto hay que indicar que la experiencia forma parte de los requisitos mínimos de selección y de los criterios técnicos evaluables especificados en el Pliego de Condiciones de Contratación, por tanto, no se considera como criterio para justificar la baja.
- Disponibilidad de medios. Aporta relación de maquinaria y entre otros, datos técnicos de vehículos no vigentes, contratos de arrendamiento no vigentes correspondientes a empresa ajena a las concurrentes, datos de maquinaria no vinculada a la obra, datos de compraventa y arrendamiento de maquinaria a terceros... Puesto que se trata de información imprecisa no se considera que esta documentación sea correcta para justificar la baja.

## 3.2 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES APLICABLES

---

Cumplimiento de las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, así como las obligaciones vigentes en materia de construcción.

Aporta acreditaciones ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 e ISO 27001 de las empresas de la UTE. Los certificados aportados forman de los criterios técnicos evaluables especificados en el Pliego de Condiciones de Contratación, por tanto, no se considera como un criterio para justificar la baja.

## 3.3 CONSIDERACIONES FINALES

---

Exponen de manera abreviada todo lo justificado anteriormente, considerando la empresa interesada que su baja queda justificada.



## 4. CONCLUSIÓN

Tras el análisis anterior, se concluye que la UTE ASCH INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A. / AMM OBRA CIVIL CONSERVACIÓN Y CANALIZACIONES DEL LEVANTE, S.L., NO ha explicado satisfactoriamente la temeridad al resultar incompleta la justificación según las conclusiones dadas en cada apartado de este informe.

En fecha 22 de noviembre de 2023



**incosa**  
INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD S.A.U  
C.I.F. A24036691

*Fdo.: Ricardo de la Fuente González  
Tecnico Edificación  
Investigación y Control de Calidad, S.A.*



**incosa**  
INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD S.A.U  
C.I.F. A24036691

*Fdo.: Sandra García Díaz  
Responsable Proyectos  
Investigación y Control de Calidad, S.A.*