



IA29E2N011A1KF8

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Manuel Barroso Becerra,  
Técnico de Urbanismo

Olga Diaz Cardenas, Técnico  
de Urbanismo

Daniel Ribelles Calderon,  
Técnico del Ayuntamiento de  
Jerez

Fernando Contreras Arias,  
Técnico de Urbanismo

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 18/01/2022



**INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS  
DE LAS OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS PRESENTADAS  
POR LAS ENTIDADES:  
AITANA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS S.L., SPAL  
PROJECTS & FACILITY S.L., y MARTÍN CASILLAS S.L.U.**

Obra de Reordenación y urbanización de la Plaza Orbaneja y calles Santa  
María de Gracia y Juana de Dios Lacoste

Enero 2022

Nº expediente: 7arq20

Nº expediente: ASUECO-2021/2543



## 1. DATOS GENERALES

**EXPEDIENTE Nº:** ASUECO-2021/2543

**PROYECTO:** Reordenación y Urbanización de Plaza Orbaneja y Calles Santa María de Gracia y Juana de Dios Lacoste.

**DESCRIPCIÓN:** Informe técnico sobre documentos justificativos de las ofertas presentadas consideradas como anormalmente bajas, por las empresas:  
AITANA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS S.L.  
SPAL PROJECTS & FACILITY S.L.  
MARTÍN CASILLAS S.L.U.

**LOCALIZACIÓN:** Plaza Orbaneja y Calles Santa María de Gracia y Juana de Dios Lacoste. Jerez de la Frontera (Cádiz).

## 2. ANTECEDENTES

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el 25 de noviembre de 2021 se aprueba el inicio del expediente de contratación de las obras de "Reordenación y Urbanización de Plaza Orbaneja y Calles Santa María de Gracia y Juana de Dios Lacoste", para adjudicar por procedimiento abierto simplificado con carácter ordinario y tramitación anticipada.

En fecha 22 de diciembre de 2021 se constituye la Mesa de Contratación del referido procedimiento de contratación, en la que se acuerda proceder a la apertura de ofertas con criterios cuantificables automáticamente. Tras la apertura del sobre único presentado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, se acuerda enviar las ofertas presentadas al Departamento Económico Financiero para la emisión del correspondiente informe de valoración.

El informe técnico de valoración emitido por el Departamento Económico Financiero con fecha 27 de diciembre de 2021, concluye que las ofertas presentadas por las entidades AITANA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS S.L., SPAL PROJECTS & FACILITY S.L., y MARTÍN CASILLAS S.L.U., se consideran anormalmente bajas con arreglo al criterio establecido en el PCAP regulador de la licitación, por superar su puntuación en más de un 20% a la media aritmética de las puntuaciones atribuidas a cada una de las distintas ofertas.

La Mesa de Contratación acuerda con fecha 29 de diciembre de 2021, requerir a las entidades cuyas ofertas se han considerado anormalmente bajas, que justifiquen la anormalidad de la oferta presentada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Con fecha 10 de enero de 2022, el Servicio de Contratación Administrativa del Excmo. Ayuntamiento de Jerez, solicita al Director de Servicio de Ejecución de la Edificación mediante escrito, que se emita informe que valore la suficiencia y viabilidad de las ofertas presentadas y consideradas anormalmente bajas, por las entidades antes relacionadas.

## 3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1/. El art. 149.4 in fine de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y



del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP) establece que “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.”



IA29E2N011A1KF8

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Manuel Barroso Becerra,  
Técnico de Urbanismo

Olga Diaz Cardenas, Técnico  
de Urbanismo

Daniel Ribelles Calderon,  
Técnico del Ayuntamiento de  
Jerez

Fernando Contreras Arias,  
Técnico de Urbanismo

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 18/01/2022



2/. Tal y como expresa el Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales (TACRC) en su resolución 968/2019, de 14 de agosto, “el régimen legal de ofertas anormalmente bajas tiene por objeto ofrecer al licitador incurso en anormalidad de su oferta la posibilidad de que explique de forma suficientemente satisfactoria el bajo nivel de precios ofertados o de costes propuestos y que, por tanto, la oferta es susceptible de normal cumplimiento en sus propios términos a juicio del órgano de contratación.” La obligación del licitador, según esta doctrina, consiste en explicar de forma suficientemente satisfactoria el bajo nivel del precio ofertado, porque de no hacerlo así el órgano de contratación rechazará su oferta.

3/. Por otra parte, la Resolución del TACRC 623/2019, de 6 de junio expresa que “No se trata de justificar exhaustivamente la oferta desproporcionada, sino de proveer de argumentos que permitan al órgano de contratación llegar a la convicción de que la prestación se puede llevar a cabo.”

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS

Las entidades que han sido requeridas para que justifiquen la anormalidad de las ofertas presentadas han aportado un documento con los siguientes argumentos y desarrollo:

4.1. El documento presentado por la entidad **AITANA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS S.L.**, consta de 72 páginas desarrolladas con la siguiente estructura:

1/. Memoria justificativa de la oferta:

- Antecedentes
- Objeto de la memoria.
- Ahorro que permite el procedimiento de ejecución de la obra.
- Condiciones favorables para la ejecución de las obras.
- Obligaciones en materia medio ambiental.
- Obligaciones en materia social o laboral.
- Obligaciones en materia de subcontratación.
- Ayudas del Estado.
- Conclusión.

2/. Anejo Nº 0. Justificación de salarios.

3/. Anejo Nº 1. Justificación de coste directo.

4/. Anejo Nº 2. Ofertas proveedores.

4.2. El documento presentado por la entidad **SPAL PROJECTS & FACILITY S.L.**, consta de 21 páginas desarrolladas con la siguiente estructura:

1/. Memoria justificativa de la oferta:

- Antecedentes
- Costes directos.
- Costes indirectos y de estructura.



- Otras consideraciones.
- Conclusiones.

2/. Estudio de costes.

3/. Cuadro descompuestos.

4/. Ofertas proveedores.

**4.3.** El documento presentado por la entidad **MARTÍN CASILLAS S.L.U.**, consta de 1 página en la que se ratifica en la oferta presentada, y solicita que se considere como no incurso en temeridad y que se tenga por justificada la baja ofertada.

## 5. ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS

Tras analizar pormenorizadamente las justificaciones expuestas en los documentos presentados llegamos a las siguientes consideraciones:

**5.1.** La entidad **AITANA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS S.L.:**

1/. Han realizado un estudio pormenorizado de los costes de la obra, justificando en parte los costes y porcentajes que aplican en su oferta, mediante la presentación del cálculo de los costes directos, indirectos y generales.

2/. El plazo de ejecución de la obra han determinado reducirlo a 6 meses, en lugar de los 8 meses previstos en el proyecto, para hacer los cálculos justificativos.

Esta importante reducción en el plazo (25% menos), no está convenientemente justificada (solo se dice, "Después de un estudio de la obra, se ha determinado que el plazo de ejecución más relista es de 6 meses..."), ni se presenta una programación de trabajos de la obra que avale dicha determinación.

Esta determinación de reducción del plazo parece poco acertada, ya que hay que tener en cuenta la ubicación en una de las zonas del Centro Histórico de la Jerez con mayor dificultad para la accesibilidad de vehículos, siendo imposible el paso de camiones y camionetas por lo estrecho y revirado de las calles de la zona de obra y algunas de las que le dan acceso, por lo que ha sido necesario prever en el proyecto la programación del faseado de la ejecución de la obra por tramos y así como los cortes de calle para facilitar el acceso a residentes, lo que en nuestra opinión hacen totalmente inviable la previsión de una reducción tan importante en el plazo de la obra, en base a la experiencia adquirida en la ejecución de otras obras de características similares.

La reducción del plazo se ha considerado también en los costes indirectos, bajando estos en 9.996,74 €, que habría que repercutir en el caso de los 8 meses de plazo de proyecto, y que supondría el 3,33% de incremento en costes indirectos.

3/. La disminución del coste directo se argumenta principalmente por la reducción en los costes de mano de obra en 52.962,35 €, que supone el 39,86% menos sobre los 132.874,42 € previsto en proyecto.



IA29E2N011A1KF8

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Manuel Barroso Becerra,  
Técnico de Urbanismo

Olga Diaz Cardenas, Técnico  
de Urbanismo

Daniel Ribelles Calderon,  
Técnico del Ayuntamiento de  
Jerez

Fernando Contreras Arias,  
Técnico de Urbanismo

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 18/01/2022





En el Anejo N.º 0, analizan el coste de la mano de obra comparándolo con los precios de las horas de mano de obra del presupuesto del Proyecto, resultando una bajada de los precios de hasta un 38%.

Esta importante disminución de precios se argumenta en base al Convenio Colectivo del Sector de la Construcción y Obras Públicas en la Provincia de Cádiz. Presentan la simulación de nóminas de cada grupo profesional, con el que calculan la previsión de sueldo anual, y dividiéndolo entre el número total de horas máximas que marca el convenio (1736 horas anuales), obteniendo como resultado el precio de la hora de cada grupo profesional.

Los precios de la hora de mano de obra en el proyecto se determinan según lo establecido en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA). El cálculo detallado que figura en el Anexo II de la Memoria establece un coste anual por cada grupo profesional muy similar al justificado por la empresa en sus cálculos. Sin embargo, en la BCCA se realiza una minoración en las horas de trabajo al año por causas que vienen reflejadas en el propio Convenio del Sector.

Debido a esta minoración justificada, las horas efectivas de trabajo anuales se calculan en 1525, y por tanto, el precio de la hora es sensiblemente mayor al que sirve de cálculo en la oferta presentada.

Se considera una práctica inadecuada desde el punto de vista económico, suponer que las horas efectivas de trabajo anuales van a ser las máximas recogidas en convenio, sin prever un porcentaje de minoración. La BCCA, que ha servido de base de precios para la realización del presupuesto de este proyecto, que recoge y detalla esa minoración, e incluso el Instituto Nacional de Estadística (INE) publica trimestralmente los resultados de las horas efectivas trabajadas semanalmente respecto a las teóricamente totales.

En cualquier caso, si se considerase como aceptable el precio de la hora de mano de obra presentado en la oferta, habría que recalcular los rendimientos de esta en cada precio descompuesto de las partidas del proyecto, subiendo en igual proporción el número de horas. Hay que tener en cuenta que una Base de Precios (BCCA) es un documento conjunto e interrelacionado que no se puede ir segregando sin afectar al resto de elementos, es decir, que para el precio de esa mano de obra se calcula un rendimiento, y si este se modifica se altera el resto de los cálculos.

En el Anejo N.º 1, Justificación de Coste Directo, no se aplican los precios de mano de obra que han calculado previamente en el Anejo N.º 0, por lo que no se explica adecuadamente la hipótesis de cálculo aplicada desde un punto de vista técnico y económico.

Por otra parte, se reduce el número de horas totales de mano de obra en 1.944,09 horas, que supone el 28,21% menos sobre las 6.892,35 horas previstas en proyecto. Esta importante reducción no se considera debidamente justificada, ya que los rendimientos de la mano de obra en las distintas partidas se han previsto en el proyecto según la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

Todas las justificaciones que argumenta la empresa afectan con carácter general a la oferta económica, no habiendo ninguna que sea por desvíos en las mediciones o por distintas soluciones técnicas para realizar la obra que ha sido proyectada.





Aunque la documentación presentada justifica en parte la baja ofertada, la disminución sin justificar en un 25% del plazo de la obra que afecta al coste indirecto y la importante disminución en los costes de mano de obra, tanto en los precios de la hora como en los rendimientos de las partidas, fundamentadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, hacen que se considere que la oferta no es viable, y por tanto, que la oferta considerada anormalmente baja no está debidamente justificada.



IA29E2N011A1KF8

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Manuel Barroso Becerra,  
Técnico de Urbanismo

Olga Diaz Cardenas, Técnico  
de Urbanismo

Daniel Ribelles Calderon,  
Técnico del Ayuntamiento de  
Jerez

Fernando Contreras Arias,  
Técnico de Urbanismo

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 18/01/2022



## 5.2. La entidad SPAL PROJECTS & FACILITY S.L.:

1/. Han realizado un estudio pormenorizado de algunos costes directos de la obra justificándolos en parte, y han variado con respecto al proyecto los porcentajes de costes indirectos, de estructura y de beneficio industrial.

2/. Aplican un 12% de costes indirectos y un 6% de costes de estructura, pero no justifican la hipótesis de cálculo para esos valores.

3/. Reducen el precio de la mano de obra de algunas partidas con respecto al proyecto, sin justificar la hipótesis de cálculo para esos valores.

Todas las justificaciones que argumenta la empresa afectan con carácter general a la oferta económica, no habiendo ninguna que sea por desvíos en las mediciones o por distintas soluciones técnicas para realizar la obra que ha sido proyectada.

Aunque la documentación presentada justifica en parte la baja ofertada, la variación de los porcentajes aplicados de costes indirectos y costes de estructura no están justificados y la disminución en los costes de mano de obra de algunas las partidas, no están fundamentadas en hipótesis o prácticas adecuadas desde el punto de vista técnico, por lo que no se considera que la oferta no es viable, y por tanto, que la oferta considerada anormalmente baja no está debidamente justificada.

## 5.3. La entidad MARTÍN CASILLAS S.L.U.:

No describe ni presenta justificación concreta sobre la baja económica ofertada, aportando tan solo un escrito en el que se ratifica en la oferta presentada. Por lo tanto, se entiende que no se puede valorar como suficiente y viable la oferta económica y que la documentación presentada no justifica la baja económica ofertada.

## 6. CONCLUSIONES

A tenor de lo analizado y descrito en apartados anteriores, se concluye lo siguiente:

- 6.1. La documentación aportada por la entidad **AITANA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS S.L.**, para justificar la oferta presentada y considerada anormalmente baja, no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por ser incompleta o porque se fundamenta en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico y/o económico, por lo que se considera **insuficiente**, ya que **no justifica** la baja en la oferta presentada.



- 6.2. La documentación aportada por la entidad **SPAL PROJECTS & FACILITY S.L.**, para justificar la oferta presentada y considerada anormalmente baja, no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por ser incompleta o porque se fundamenta en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico o económico; por lo que se considera **insuficiente**, ya que **no justifica** la baja en la oferta presentada.
- 6.3. La documentación aportada por la entidad **MARTÍN CASILLAS S.L.U.**, para justificar la oferta presentada y considerada anormalmente baja, no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por ser incompleta, por lo que se considera **insuficiente**, ya que **no justifica** la baja en la oferta presentada.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos a la fecha del presente informe.

Jerez de la Frontera, enero de 2022

El arquitecto  
Manuel Barroso Becerra

La arquitecta  
Olga Díaz Cárdenas

El arquitecto  
Fernando Contreras Arias

El arquitecto técnico  
Daniel Ribelles Calderón



Manuel Barroso Becerra,  
Técnico de Urbanismo

Olga Díaz Cardenas, Técnico  
de Urbanismo

Daniel Ribelles Calderon,  
Técnico del Ayuntamiento de  
Jerez

Fernando Contreras Arias,  
Técnico de Urbanismo

