



INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE OFERTA ANORMALMENTE BAJA PRESENTADA POR EL LICITADOR **ESTRUCTURAS DEL LEVANTE ALMERIENSE S.L.** EN EL EXPEDIENTE 01-23-PA/OB DE LICITACIÓN DE CONTRATO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE 39 VIVIENDAS SOCIALES EN LA CALLE SEVERO OCHOA 11 DE ZAFRA (BADAJOZ), PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL, "EXTREMADURA RENERVIS".

ANTECEDENTES.

I.- Con fecha 11/04/2023, el órgano de contratación aprobó el expediente para la contratación mediante tramitación ordinaria y procedimiento abierto del expediente 01-23-PA/OB, CONTRATO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE 39 VIVIENDAS SOCIALES EN LA CALLE SEVERO OCHOA 11 DE ZAFRA (BADAJOZ), PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL, "EXTREMADURA RENERVIS".

II.- Mediante Anuncio de licitación, en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de fecha 19 de abril de 2023, se hizo pública la convocatoria para la contratación del servicio reseñado, por procedimiento abierto.

III.- El día 26/10/2023, Tras el resultado de la apertura y examen de las ofertas económicas, sin perjuicio de la validez de la misma y una vez realizados los cálculos pertinentes, se advierte que la oferta presentada por el licitador ESTRUCTURAS DEL LEVANTE ALMERIENSE, S.L., por importe de 654.763,17 €, puede incurrir en posible baja anormal o desproporcionada, en virtud de lo indicado en el apartado 8.2 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Particulares.

Procede por tanto solicitar al licitador que presente la justificación de la baja desproporcionada de acuerdo con el artículo 149 de la LCSP, que habrá de cumplimentar en el plazo de 5 días hábiles a contar desde el envío de la notificación y realizada mediante la PLACSP.

IV.- El día 2 de noviembre de 2023 se presenta la justificación económica de la oferta.

CONSIDERACIONES.

I.- La oferta presentada por ESTRUCTURAS DEL LEVANTE ALMERIENSE S.L. correspondiente a las obras de rehabilitación energética de 39 viviendas sociales en la Calle Severo Ochoa 11 de Zafra (Badajoz), para la ejecución del área de regeneración y renovación urbana y rural, "Extremadura RENERVIS" es de 654.763,17 €, es decir con una baja del 17,03 % mientras que las otras dos ofertas, de CONSTRUCCIONES JOAQUÍN PÉREZ ARROYO y UNIÓN CONSTRUCTIVA CONSAP AYP S.L. suponen una baja del 3 % y del 5,01 % respectivamente.

La media de las ofertas presentadas es de 723.288,10 € lo cual supone una baja del 8,35 % y del 11,02 % si excluimos la oferta que está por encima de un 5% de la primera media aritmética. Por tanto, la oferta de ESTRUCTURAS DEL LEVANTE ALMERIENSE S.L. es inferior en 5 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas y



por tanto, según el art. 8.2.1.1. apartado 3 del Pliego de Cláusulas Particulares **se considera una oferta anormalmente baja.**

II.- Según el artículo 149 de la LCSP, se le ha requerido a la empresa para que justifique por escrito la valoración de su oferta y precise las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere a:

- 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 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.*
- e) *O la posible obtención de una ayuda de Estado.*

Es doctrina reiterada por parte de los tribunales administrativos contractuales que, para conjugar el interés general en la contratación pública con la garantía de los principios de libre concurrencia, no discriminación y transparencia, la Ley establece un procedimiento contradictorio para evitar que las ofertas desproporcionadas se puedan rechazar sin comprobar previamente la posibilidad de su cumplimiento. La "información justificativa", en los términos en que está pensada en la Ley, no tiene por objeto demostrar la viabilidad de una oferta sino **explicar satisfactoriamente el bajo nivel del precio propuesto**. Esa justificación, asimismo, debe entenderse referida a las precisiones que recabe el órgano de contratación. En definitiva, no se trata de justificar exhaustivamente la oferta o detallar pormenorizadamente los costes, sino de proveer de argumentos que permitan al órgano de contratación llegar a la convicción de que se puede llevar a cabo.

III.- El licitador ESTRUCTURAS DEL LEVANTE ALMERIENSE S.L. en el informe presentado señala en el preámbulo que:

1.- Su proposición económica está incurso en presunción de anormalidad por sólo un 1,01 % que equivale a un importe de 12.318,74 €, esto es, por una ínfima rebaja en un porcentaje del 17,03 %.

Esto es verdad, pero hay que señalar que esa diferencia es con respecto a la media ponderada (en la cual se incluye su oferta y son solamente tres ofertas en total) y la realidad es que su oferta es inferior en 110.718,15 € (14,03 %) a la oferta de CONSTRUCCIONES JOAQUÍN PÉREZ ARROYO y en 94.856,63 € (12,02 %) a la de UNIÓN CONSTRUCTIVA CONSAP AYP S.L.

Es decir, que al tratarse de solo tres ofertas y el hecho de tener que descartar la mayor para la media aritmética hace que esta media se acerque bastante a la menor oferta. Sin embargo, el hecho cierto es que hay una oferta con una baja muy alejada de las otras dos (**17,03 %** respecto al 3,00 % y al 5,01 %).



2.- Que dicho licitador, dentro de su libertad de empresa, ha optado por reducir su porcentaje de beneficio industrial al 1,64%, porque para ellos, la ejecución de este contrato es una apuesta estratégica, de suerte que para la formulación de su oferta no solamente ha valorado la rentabilidad económica sino otros intangibles como la rentabilidad social y reputacional que para ESTRUCTURAS DEL LEVANTE conlleva prestar servicios a entidades del prestigio de URVIPEXSA, S.A.

Se puede convenir que dicha apuesta estratégica, sobre todo en lo concerniente a la reputación no es algo que deba considerarse excepcional.

IV.- Por otra parte y referido a lo que se indica en art.149.4 de la Ley 8/2017, el licitador alega:

a) Respecto al ahorro que permita el procedimiento de ejecución de obra.

Se expone la oferta presentada con especificación del importe de cada unidad de obra que compone el presupuesto de proyecto, calculado en función de la información de los pliegos, la experiencia adquirida en contratos de obras similares realizadas con anterioridad, las características de funcionamiento de nuestra empresa, así como los ahorros concretos identificados y aplicados por ésta.

También se detalla cada concepto y partida modificada que compone el importe propuesto para cada unidad de obra, distinguiendo entre costes directos e indirectos y especificando los detalles de ambos.

Pero en realidad nada se dice de ningún procedimiento especial que se emplee en la ejecución de la obra y que suponga un ahorro diferencial sino que se trata en realidad de un desglose pormenorizado de los costes.

Además en dicho desglose aparecen una serie de contradicciones:

- Se dice que la partida del SATE consiguen un ahorro del 5.983,64 € por el precio de adquisición de la malla de fibra de vidrio y ajustes de rendimientos basados en su experiencia cuando en su propuesta dicha malla aparece con un importe mayor del que viene reflejado en el proyecto. En cuanto a la mejora del rendimiento no se explica por ninguna parte que procedimiento diferente hace que dicho rendimiento mejore.
- Se dice también que en el caso de los andamios solamente se valora el montaje y el desmontaje de los mismos porque la empresa cuenta con dicho sistema auxiliar en propiedad y no tiene que alquilarlos. El tener los andamios en propiedad no exime de costes. Éstos serán posiblemente más bajos pero nunca cero. Habrá que tener en cuenta el transporte, el almacenaje, el mantenimiento y reparación etc. Por otra parte, en la partida también se suprime la red mosquitera pero sin embargo aparece en la carta de compromiso como un medio auxiliar que ofrece un tercero.
- En las partidas correspondientes a carpintería de aluminio y vidrios (de las más importantes de la obra) se eliminan los descompuestos por lo que es imposible comprobar dónde se producen los ahorros.
- Para el sistema SATE se dice que se aportan presupuestos comprometidos por HORMIGONES VALVERDE S.L. para el suministro de los materiales



cuando el único presupuesto aportado se corresponde con anteriormente citada red.

b) Respecto a las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.

Que su departamento de estudios ha identificado los trabajos a realizar, comprobando que las soluciones técnicas a implantar se corresponden con soluciones técnicas aplicadas y desarrolladas por esa empresa en obras ejecutadas de forma satisfactoria con anterioridad, por lo que se conocen en detalle los procedimientos de ejecución propuestos, así como sus pormenores.

Sin embargo respecto a las soluciones técnicas a adoptar solamente se dice que se fundamentan en mejoras en el procedimiento de ejecución, optimización, agregación o sustitución de la mano de obra o maquinaria a emplear, etc... basándose en la experiencia de su propio personal en trabajos similares, y la revisión y recalcado de la geometría, ciclos, tiempos, etc. y su comprobación. Pero de ninguna manera se concreta o especifica cuáles son esas mejoras.

Respecto a las condiciones excepcionalmente favorables se alega lo siguiente:

- Que se tiene un gran conocimiento de la localización de la obra y su entorno. Concretamente que sus técnicos y trabajadores tienen un amplio conocimiento de mercado de la zona de Badajoz, de empresas de suministro de materias primas, así como de herramientas y servicios que se puedan necesitar en un momento concreto. Este conocimiento actualizado a 2023 se debe a los trabajos realizados y que tienen previstos en la zona.
- Respecto a la situación socio económica, que enfocan el proceso de estudio de una obra en analizar al detalle los trabajos a realizar y ajustar al máximo los costes de infraestructura interna, los precios de adquisición, selección óptima de colaboradores y estudio al detalle de los procedimientos constructivos a aplicar, con el objetivo de que el importe de la oferta propuesta sea lo más ajustado posible a la realidad.
- Respecto a los medios disponibles adscritos para la ejecución de la obra, que es una empresa consolidada en el sector de la Rehabilitación Energética de obra pública y privada, contando con una gran experiencia y que disponen de los medios técnicos y humanos necesarios para realizar las actuaciones indicadas, los cuales pasan a relacionar.
- Respecto a la climatología favorable, que han tenido en cuenta la estabilidad climatológica que se supone afectará a la ejecución de la obra en los próximos meses, caracterizada por buen tiempo en general con una previsión mínima de retrasos y pérdidas de producción por factores atmosféricos adversos.
- Respecto a la experiencia se relacionan una serie de obras ejecutadas por la empresa.



Como se puede apreciar, de lo anteriormente expuesto no puede deducirse excepcionalidad alguna de las condiciones con las que la empresa licitadora va a contar. Al contrario, son condiciones que se presuponen para cualquier empresa que vaya a participar en el proceso de licitación de estas obras.

c) En cuanto a la innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.

A este respecto alegan que no se admiten variantes, por lo que su innovación y originalidad de la solución propuesta, para ejecutar el contrato, se fundamenta en su bagaje profesional perfectamente acreditado.

El que no se admitan variantes de proyecto no implica que no puedan proponerse soluciones innovadoras en cuanto al suministro de los productos o la forma de ejecutar las obras.

d) Respecto al respeto de 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.

A este respecto se hace una relación de obligaciones y compromisos tanto medioambientales como laborales, sociales o de subcontratación de la cual no se desprende que se justifiquen precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.

e) Respecto a la posible obtención de una ayuda del Estado.

- Que no cuentan con ninguna ayuda del Estado.

CONCLUSIONES.

Por todo lo expuesto, se puede concluir que la justificación presentada por el licitador ESTRUCTURAS DEL LEVANTE ALMERIENSE S.L. **no es una justificación adecuada** ya que no ha demostrado la existencia de ningún procedimiento diferenciador en la ejecución de la obra que suponga algún ahorro, ni ninguna solución técnica, condición excepcionalmente favorable, ni innovación u originalidad ni ayuda estatal, que coloque en condiciones claramente ventajosas a esta empresa respecto de las demás que participan en la licitación.

En Cáceres, a 3 de noviembre de 2023

EL DIRECTOR TÉCNICO DE URVIPEXSA

Fdo.: José Timón Tiemblo