



**INFORME RELATIVO A LA BAJA ANORMAL O DESPROPORCIONADA DE LA OFERTA ECONÓMICA REALIZADA POR FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L. EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE RESTAURACIÓN DE PESEBRONES, PETOS, PINÁCULOS Y CORNISAS DE LOS PATIOS INTERIORES DE LOS EDIFICIOS DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD (EXPEDIENTE A2024/002758)**

**ANTECEDENTES:**

De acuerdo con lo establecido en el apartado 13.2 del cuadro de características del pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato de obra de RESTAURACIÓN DE PESEBRONES, PETOS, PINÁCULOS Y CORNISAS DE LOS PATIOS INTERIORES DE LOS EDIFICIOS DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD “Se considerarán ofertas anormales o desproporcionadas las ofertas económicas válidas que se hayan presentado:

- Cuando concurren tres o más licitadores, aquellas proposiciones cuyo porcentaje de baja supere en 5 puntos a la media aritmética de los porcentajes de baja de todas las proposiciones presentadas, se entenderá que pudieran ser consideradas como desproporcionadas o anormalmente baja y se estará a lo dispuesto en el artículo 149 del LCSP.”

En la Mesa de Contratación realizada el 15 de abril de 2024 de la obra referenciada, se constató que el precio ofertado por la Empresa FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L, está incurso inicialmente en presunción de anormalidad, dado que el porcentaje de baja de su oferta es de un 20,50 %, superando en más de 5 puntos a la media aritmética de los porcentajes de bajas de todas las ofertas (11,30%).

De acuerdo con la cláusula 3.1.1.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y con el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Mesa de Contratación acordó requerir a la empresa FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L, para que, en el plazo de 10 días hábiles, justificara la valoración de la oferta y precisara las condiciones de la misma, mediante la presentación de aquella información y documentación que resultara pertinente, y concretamente como indica el artículo 149.4 de la LCSP “sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma y, en particular, en lo que se refiere a los siguientes valores:

- 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, La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.





- c. 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.
- d. O la posible obtención de una ayuda de Estado.”

Con fecha 16 de abril de 2024 se realizó el requerimiento a FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L.

Con fecha 30 de abril, dentro del plazo, FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L. respondió al requerimiento realizado.

Revisada la documentación por el Servio de Gestión de Recursos comunes, se observó la necesidad de solicitar aclaraciones a FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L., sobre los compromisos de subcontrata de la documentación aportada.

Con fecha 18 de junio de 2024 se solicitó a la empresa FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L., que se especificara el desglose económico de las partidas afectadas por las siguientes subcontratas:

- AMILCAR CUBIERTAS Y PIZARRAS, S.A. en lo relativo a las intervenciones complementarias que requieren especialidades referidas a las cubiertas de zinc, cobre, plomo y pizarra.
- MONTAJES LEONESES, S.L. en lo relativo al suministro y ejecución de los trabajos propios de su especialidad: montaje, alquiler, mantenimiento, desmontaje de andamios tubulares galvanizados multidireccional.

Con fecha 19 de junio, dentro del plazo, FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L. respondió al requerimiento realizado.

#### CONSIDERACIONES:

La empresa justifica la baja, utilizando el apartado a) del artículo 149.4.a). de la LCSP **“Ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción”**.

Se identifican los siguientes factores de la oferta como susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de esta:

- La ejecución de los trabajos con personal propio debidamente formado y con experiencia en la rehabilitación y restauración, permiten un ahorro del 22 % sobre los capítulos 2 “Demoliciones”, 4 “Albañilería” y 5 “Pinturas”.



La empresa tiene la clasificación en restauración de inmuebles históricos – artísticos K7-4, lo que acredita su solvencia técnica y experiencia en este tipo de actuaciones.

Así mismo en los años 2016 y 2017 realizó respectivamente la ejecución de dos intervenciones, en el mismo edificio idénticas a las que es objeto el presente contrato, a satisfacción de la Administración:

- Expediente 143/2016 de “Ejecución de albardillas y protecciones en petos y cornisas en el edificio 3 del conjunto de edificios sede de los servicios centrales de la Consejería de Sanidad”.
- Expediente 118/2017 de “Ejecución de albardillas y protecciones en petos y cornisas en el edificio 2 del conjunto de edificios sede de los servicios centrales de la Consejería de Sanidad”.

Para el cálculo del ahorro presenta los siguientes importes de ejecución material por partidas, calculados en base a su experiencia:

			MEDICIÓN	IMPORTE PARTIDA		IMPORTE EJECUCIÓN	
				PROYECTO	OFERTA	PROYECTO	OFERTA
<b>CAPÍTULO 02 DEMOLICIONES</b>							
02.01	m2	PREPARACIÓN Y LIMPIEZA PARAMENTOS	1.741,46	3,21 €	2,86 €	5.590,09 €	4.980,58 €
02.02	u	IMPLANT.EQUIPO CHORRO DE ARENA M.25 km.	1	276,53 €	276,04 €	276,53 €	276,04 €
02.03	m2	LIMPIEZA FACHADA MICROCHORRO	474,17	9,79 €	11,52 €	4.642,12 €	5.462,44 €
02.04	m2	PICADO REVESTIMIENTOS MUROS EXTERIORES	730,87	8,06 €	9,20 €	5.890,81 €	6.724,00 €
02.05	m	DEMOLICIÓN ALBARDILLA MORTERO C. CUBIERTAS	246,7	7,22 €	6,18 €	1.781,17 €	1.524,61 €
02.06	m2	DESMONTADO IMPERMEABILIZACIÓN ADHERIDA	71,83	9,22 €	7,83 €	662,27 €	562,43 €
02.07	m2	DESMONTAJE COBERTURA TEJA CER. PLANA C/RECUP.	68,69	28,23 €	24,21 €	1.939,12 €	1.662,98 €
02.08	m	DESMONTAJE DE LIMAHOYAS Y PESEBRONES DE ZINC	117,25	27,65 €	23,48 €	3.241,96 €	2.753,03 €
02.09	m3	DESCOMBRADO MANUAL PLANO INCLINADO	3,6	28,54 €	24,25 €	102,74 €	87,30 €
02.10	m	DESMONT. DESVIO Y MONTAJE TUBO EXTRACC./VENTILAC.	6,83	76,31 €	65,46 €	521,20 €	447,09 €
02.11	m	DESMONTADO VIERTEAGUAS ZINC ATORNILLADO	14,94	25,34 €	21,53 €	378,58 €	321,66 €
02.12	u	ENTREGA, ALQU., RECOGIDA Y CANON DE CONT. RCD 6 m3	14	193,79 €	200,85 €	2.713,06 €	2.811,90 €
02.13	m3	TRASLADO, CARGA/EVAC.ESCOMB.EN SACOS	84	46,08 €	39,14 €	3.870,72 €	3.287,76 €
						<b>31.610,37 €</b>	<b>30.901,82 €</b>
<b>CAPÍTULO 04 ALBAÑILERIA</b>							
04.01	m2	CAPA BASE MORTERO DE CAL MORCEMCAL BASE	805,09	63,40 €	32,64 €	51.042,71 €	26.278,14 €
04.02	m2	CAPA DECOR. MORT. DE CAL MORCEMCAL ACAB. EXTRAF.	805,09	31,44 €	27,89 €	25.312,03 €	22.453,96 €
04.03	m2	CAPA REGULARIZACIÓN MURETES Y MOLDURAS	61,57	80,70 €	53,25 €	4.968,70 €	3.278,60 €
04.04	m2	REVESTIMIENTO MORTERO DE REPARACION	61,57	65,20 €	43,65 €	4.014,36 €	2.687,53 €
04.05	m	RESTITUCIÓN VIVOS M. REPARACION FV 4m m	292,12	18,18 €	41,36 €	5.310,74 €	12.082,08 €
04.06	m	RESTAURAC. GRIETAS MORTERO DE REPARACION	50	97,04 €	62,04 €	4.852,00 €	3.102,00 €
04.07	m	ANCLAJE EPOXI-A/INOXIDABLE 8mm	37,8	64,20 €	57,87 €	2.426,76 €	2.187,49 €
04.08	m2	PEGADO FRAGMENTOS+COSIDO A. INOX. 8mm	12	172,03 €	142,49 €	2.064,36 €	1.709,88 €
04.09	u	TACO DE DAMERO CON MORTERO YESO Y CAL AIREANTE	655	12,02 €	11,08 €	7.873,10 €	7.257,40 €
04.10	u	AYUDAS ALBAÑILERÍA	6	1.314,54 €	741,60 €	7.887,24 €	4.449,60 €
						<b>115.752,00 €</b>	<b>85.486,68 €</b>
<b>CAPÍTULO 05 PINTURAS</b>							
05.01	m2	P. SILICATO T. FINA EXTERIOR BL/COLOR	1.789,59	14,80 €	14,35 €	26.485,93 €	25.680,62 €

Esto supone una diferencia entre el importe de ejecución material del proyecto y el presupuestado de 31.779,18 €.





- Se presenta una carta de compromiso de AMILCAR CUBIERTAS Y PIZARRAS, S.A. para la ejecución de las siguientes partidas del proyecto a los precios que se relacionan:

		MEDICIÓN	IMPORTE PARTIDA		IMPORTE EJECUCIÓN		
			PROYECTO	OFERTA	PROYECTO	OFERTA	
03.02	m	LIMAHOYA ZINC D=450 mm	40,12	65,48 €	66,34 €	2.627,06 €	2.661,56 €
03.03	m	PESEBRÓN ZINC 800x0,80 mm	77,13	156,77 €	98,23 €	12.091,67 €	7.576,48 €
03.05	m	ALBARDILLA ZINC BILACADO BLANCO 65cm e=0,7mm	65,16	129,39 €	76,92 €	8.431,05 €	5.012,11 €
03.06	m	ALBARDILLA ZINC BILACADO BLANCO 55cm e=0,7mm	75,62	108,07 €	67,96 €	8.172,25 €	5.139,14 €
03.07	m	ALBARDILLA ZINC BILACADO BLANCO 45 cm e=0,7mm	127,69	94,27 €	65,27 €	12.037,34 €	8.334,33 €
03.08	u	GARGOLA ZINC. BILACADO BLANCO e=0,7mm	11	212,70 €	153,51 €	2.339,70 €	1.688,61 €
03.09	u	REBOSADERO PESEBRON	13	87,09 €	73,45 €	1.132,17 €	954,85 €
03.10	m	BABERO ZINC 15 cm-s/pesebrones y grandes cornisas	328,54	39,28 €	33,51 €	12.905,05 €	11.009,38 €
03.11	m	VIERTAGUAS ZINC BILAC. BLANCO 15 cm e=0,7mm s/ rec. ventanas	388,65	51,15 €	39,43 €	19.879,45 €	15.324,47 €
03.12	m	VIERTAGUAS ZINC BILACADO C. RODAPIE 20 cm s/impuestas lineales	450,25	65,41 €	50,03 €	29.450,85 €	22.526,01 €
03.13	m	COMPROBACION Y REP. SOLDADURAS PESEBRON ZINC	222,48	4,99 €	4,33 €	1.110,18 €	963,34 €
03.14	u	JUNTA DILATACIÓN	42	170,59 €	154,10 €	7.164,78 €	6.472,20 €
03.16	m	VIERTAGUAS CON BABERO ZINC 40 cm EDIF 1.	14,94	119,45 €	112,18 €	1.784,58 €	1.675,97 €
<b>TOTAL</b>				<b>119.126,13 €</b>	<b>89.338,45 €</b>		

Esto supone una diferencia entre el importe de ejecución material del proyecto y el presupuestado de 29.787,68 €.

En la documentación presentada se explica que el volumen de obra a nivel nacional realizado por la empresa AMILCAR CUBIERTAS Y PIZARRAS, S.A., le permite comprar la materia prima a la marca francesa VM ZINC en unas condiciones muy favorables, trasladando este ahorro al contratista.

- Se presenta una carta de compromiso de la empresa MONTAJES LEONESES, S.L., perteneciente al GRUPO BLAPE para la ejecución de las siguientes partidas del proyecto a los precios que se relacionan:

		MEDICIÓN	IMPORTE PARTIDA		IMPORTE EJECUCIÓN		
			PROYECTO	OFERTA	PROYECTO	OFERTA	
01.05	m2	ALQ./INSTAL.MONTAJE/DESMONTAJE. 6 MESES. ANDAM. 15m<h<20m	4135,44	16,11 €	14,03 €	66.621,94 €	58.020,22 €
01.06	m2	ALQ./INSTAL.MONTAJE/DESMONTAJE 6 MESES. ANDAM. h<8m	31,5	16,11 €	13,98 €	507,47 €	440,37 €
01.07	m	ALQ./INSTAL.MONTAJE/DESMONTAJE 6 MESES ESCALERA ANDAMIADA	90	77,33 €	76,55 €	6.959,70 €	6.889,50 €
01.08	m	ALQ./INSTAL.MONTAJE/DESMONT. 6 MESES VISERA PROTECCIÓN PEATONES	58,8	55,94 €	42,00 €	3.289,27 €	2.469,60 €
01.09	m	ALQUILER MONTAJE/DESMONTAJE 6 MESES ANDAMIO PROTECCIÓN PEATONAL	26,8	128,07 €	124,00 €	3.432,28 €	3.323,20 €
01.10	m	ALQ./INSTAL.MONTAJE/DESMONTAJE. 6 MESES. PLATAFORMA PROTECCIÓN	31,5	281,62 €	143,50 €	8.871,03 €	4.520,25 €
01.11	u	ALQUILER MENSUAL MAQUINILLO ELECTRICO 300 kg I	30	216,06 €	237,60 €	6.481,80 €	7.128,00 €
<b>TOTAL</b>				<b>96.163,49 €</b>	<b>82.791,14 €</b>		

Esto supone una diferencia entre el importe de ejecución material del proyecto y el presupuestado de 13.372,35 €.





- Comparando los importes de las cartas de compromiso y con los de licitación de las partidas que presupuestan AMILCAR CUBIERTAS Y PIZARRAS, S.A. y MONTAJES LEONESES, S.L. se comprueba que FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L. los prevé facturar con un beneficio total de 1.138,72 € sobre la ejecución material).
- El importe ejecución material total, teniendo en cuenta los factores de la oferta susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes es de 344.138,88 €.

No se tiene en cuenta en el estudio realizado por FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L. que conforme a lo establecido en la cláusula 6.3.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares “Corresponden al contratista los gastos relativos a los tributos, contribuciones o arbitrios que se devenguen con motivo de la contratación, los gastos de instalación en lugar visible de la Obra del Cartel Anunciador de la misma, de acuerdo con las normas del Manual de Diseño Corporativo de la Consejería de Sanidad, así como la tasa por dirección e inspección de obras y los gastos de la obtención de todo tipo de licencia o autorización administrativa que se requiera para la realización de la obra contratada, y específicamente de la licencia de obra, y licencia ambiental y licencia de apertura.”

El suministro e instalación del Cartel Anunciador de la Obra, conforme al art. 300 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y normativa municipal se estima en 100 € (todos los gastos e impuestos incluidos).

La tasa por dirección e inspección de obras establecida en la Ley 12/2001, de 20 de diciembre, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Castilla y León y cuantificada en la Orden EYH/548/2023, de 25 de abril, por la que se acuerda la publicación de las tarifas de las tasas vigentes a partir del día 7 de marzo de 2023 representa el 4% de PEM. El importe estimado es de 13.765,55 €.

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de la Licencia de Obra (ICIO) supone el 4% del PEM, descontados los capítulos de Seguridad y Salud, Gestión de Residuos y Control de Calidad. El importe estimado es de  $(344.138,88 - 2.103,89 - 6.223,5 - 1.967,7) \cdot 0,04 = 13.353,75$  €.

Si se tienen en cuenta la tasa por dirección e inspección de obras y el ICIO, para el importe de licitación de 490.484,86 € (IVA incluido), el porcentaje sumado de Gastos Generales y Beneficio Industrial es de:

$(490.484,86 \text{ €} - 13.765,55 \text{ €} - 13.353,75 \text{ €} - 100\text{€}) / 1,21 / 344.138,88 - 1 = 0,11252788 = 11,252788\%$





En el siguiente resumen se puede ver que su cuantía es de 38.725,22 €.

Precio de Ejecución Material:	344.228,88 €
G.G. + B.I. (11,252788 %):	38.725,22 €
<b>TOTAL:</b>	<b>382.864,10 €</b>

I.V.A. (21 %):	80.401,46 €
<b>TOTAL I.V.A. INCLUIDO:</b>	<b>463.265,56 €</b>

Cartel de obras:	100 €
Tasa Dirección e Inspección:	13.765,55 €
I.C.I.O.:	13.353,75 €
<b>IMPORTE DE LICITACIÓN</b>	<b>490.484,86 €</b>

En los cálculos realizados por FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L, se estiman unos Gastos Generales en función de sus presupuestos generales del 11,78% y un beneficio industrial del 6 %, lo que suma un 17,78%.

Con la cifra calculada del 11,25% se estima que el beneficio va a ser prácticamente nulo, pero no se puede considerar una baja anormal o desproporcionada.

#### CONCLUSIÓN:

Del análisis de la justificación presentada por FERNANDO RIVERO E HIJOS, S.L., en relación a la baja anormal o desproporcionada de la oferta económica realizada para la ejecución de la obra de RESTAURACIÓN DE PESEBRONES, PETOS, PINÁCULOS Y CORNISAS DE LOS PATIOS INTERIORES DE LOS EDIFICIOS DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD, se desprende que se ha presentado justificación suficiente para evidenciar la viabilidad de la ejecución de la obra definida en los pliegos, por el importe ofertado, quedando acreditada la baja anormal o desproporcionada formulada por el ofertante.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RECURSOS COMUNES

P.A. EL TÉCNICO DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RECURSOS COMUNES

Jose Manuel Merillas Zarzuelo

