



SERVICIO DE BIENESTAR SOCIAL E INTEGRACIÓN

SECCIÓN PROGRAMAS DE INSERCIÓN SOCIAL Y LABORAL

EXPTE. 04101/2022/36-O

ASUNTO: INFORME BAJA ANORMAL O DESPROPORCIONADA EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS REHABILITACIÓN DE ESPACIO CEDIDO EN EL MERCADO MUNICIPAL DE BENICALAP PARA SU USO COMO CENTRO MUNICIPAL DE SERVICIOS SOCIALES.

INFORME

A petición de la Mesa de Contratación se realiza el presente informe al resultar la oferta presentada por LA EMPRESA VÍCTOR TORMO, S.L.U. incurso en presunción de ser considerada como anormalmente baja, y al presentar dicha mercantil justificación de su oferta, tras requerimiento de la Mesa de Contratación.

Se procede a analizar si los argumentos expuestos por la licitadora en su escrito aportado en fecha de diciembre veintidós de 2022, pueden ser admitidos como justificación de la oferta presentada. En consecuencia, el Técnico que suscribe debe informar lo siguiente:

PRIMERO. - El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige en la presente licitación, establece en su Clausula 12.3 relativa a las Ofertas Anormalmente Bajas, que cuando el único criterio de valoración sea el precio, para la apreciación de las ofertas anormalmente bajas, se estará a lo previsto en el artículo 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Publicas.

Por otra parte, el apartado L del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, establece que se podrán considerar anormalmente bajas aquellas ofertas que presenten un precio inferior en 10 puntos porcentuales respecto a la media de precios de todas las ofertas admitidas.

En ambos casos cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada anormalmente baja, se estará a lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP, en relación a lo establecido en el artículo 22-f) del RPLCSP, y a la vista de su resultado la Mesa de Contratación propondrá al órgano de contratación su aceptación o rechazo.

En el Anexo I del PCAP, se establece como uno de los criterios de adjudicación, el de menor precio ofertado, advirtiendo que se podrán considerar anormalmente bajas aquellas ofertas que presenten un precio inferior en 10 puntos porcentuales respecto a la media de precios de todas las ofertas admitidas.

El informe del Servicio Económico-Presupuestario, que consta en el expediente, fija una media entre las ofertas presentadas de por importe de 861.263,13 € y un umbral de desproporción (-10%) de 775.136,82€, importe económico por debajo del cual las empresas quedan en presunta baja anormal o desproporcionada.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO ADJUNTA CAP SERVICI - SC.D'ASS.TCA.A L'AC.I MILL.HABITATGE SOC	JAVIER PASCUAL GARCIA ROMERO	31/03/2023	ACCVCA-120	41166063167327991437 106229075156772297
CAP DE SERVICI - SERV. DE BENESTAR SOCIAL I INTEGRACIO	MARIA GLORIA DAMIA LOPEZ	03/04/2023	ACCVCA-120	14825249021922495261 3518430904604184279



SEGUNDO. – La licitadora ha presentado una oferta por valor de 751.027,59 € (IVA no incluido), por lo que queda en presunta temeridad por una cantidad de 24.109,23 €, equivalente a un porcentaje de desviación con respecto a los parámetros de corte del 3,11 %.

También incurre en presunta baja temeraria otra licitadora, VAINSA, que, pese a ser requerida para ello, no ha presentado justificación alguna sobre su oferta, por lo que el presente informe habrá de versar exclusivamente sobre la justificación de VÍCTOR TORMO, S.L.U.

TERCERO. – La mercantil mencionada presenta escrito de justificación con el siguiente índice:

1. SOLUCIONES Y CONDICIONES EXCEPCIONALES O PARTICULARES DE LA EMPRESA OFERTANTE QUE LE PERMITEN PROPONER NUESTRA OFERTA.

a) Ahorro que permite el procedimiento de ejecución

b) Desglose de la oferta. Mano de obra, Materiales y Maquinaria

c) Cálculo de los costes indirectos, Gastos Generales y Beneficio Industrial.

d) Presupuestos de los proveedores

e) Análisis pormenorizado de unidades y conceptos

f) Resumen económico de la oferta presentada.

2. SOLUCIONES TÉCNICAS APORTADAS, RELACIONADAS CON LOS COSTES Y CALIDAD DE LA OFERTA.

3. CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES QUE SE DISPONEN PARA EJECUTAR EL CONTRATO.

4. ORIGINALIDAD DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE TRABAJO VIGENTES.

6. AYUDAS DEL ESTADO O SUBVENCIONES.

7. RATIFICACIÓN DE LA OFERTA

Junto con dos anexos, comprensivos de la maquinaria y medios auxiliares de los que dispone la empresa (A01. ANEXO 01) y su clasificación empresarial (A2. ANEXO 02. CLASIFICACIÓN EMPRESARIAL)

En el punto primero de su escrito, 1. SOLUCIONES Y CONDICIONES EXCEPCIONALES O PARTICULARES DE LA EMPRESA OFERTANTE QUE LE PERMITEN PROPONER NUESTRA OFERTA desarrolla los subapartados que iremos examinando a continuación:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO ADJUNTA CAP SERVICI - SC.D'ASS.TCA.A L'AC.I MILL.HABITATGE SOC	JAVIER PASCUAL GARCIA ROMERO	31/03/2023	ACCVCA-120	41166063167327991437 106229075156772297
CAP DE SERVICI - SERV. DE BENESTAR SOCIAL I INTEGRACIO	MARIA GLORIA DAMIA LOPEZ	03/04/2023	ACCVCA-120	14825249021922495261 3518430904604184279



a) Ahorro que permite el procedimiento de ejecución

Se centra, este subapartado en explicar la amplia y contrastada experiencia de la empresa en este tipo de obras, con relación de las ejecutadas o en trámite de ejecución en los últimos años.

Completa su argumentación aclarando que la empresa dispone de plantilla propia y de maquinaria y medios auxiliares igualmente propios.

Finaliza con la exposición de las personas que la empresa tiene previsto destinar a la obra licitada.

b) Desglose de la oferta. Mano de obra, Materiales y Maquinaria

Como indica el epígrafe, se realiza aquí un somero análisis del desglose del presupuesto en los distintos conceptos básicos de la construcción, que identifica en el epígrafe: Mano de obra materiales y maquinaria, (donde vuelve a incidir en el hecho de su especialización en obras de este tipo, así como en el carácter propio de su plantilla y lo innecesario, por tanto, de subcontratar, así como ventajas no precisadas en la compra de materiales o el uso de la maquinaria, que es propia).

c) Cálculo de los costes indirectos, Gastos Generales y Beneficio Industrial.

En este punto, la empresa ratifica los importes que, en estos tres apartados, señala el Pliego.

d) Presupuestos de los proveedores

Se incluyen diferentes presupuestos, que a continuación se explicitan:

- Escayolas La Ribera, S.L.
- IDEATEC
- Cristalería Crevillente
- Refrigeración Roset, S.L.
- Comon, S.L.
- AZULBEN
- TRILUX
- LAAM

El total de los conceptos presupuestados asciende a 349.408,21 €.

e) Análisis pormenorizado de unidades y conceptos

Es en este punto donde se centra el núcleo de la justificación de la empresa, siendo de destacar los apartados relativos a los presupuestos presentados. La mención inicial a la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO ADJUNTA CAP SERVICI - SC.D'ASS.TCA.A L'AC.I MILL.HABITATGE SOC	JAVIER PASCUAL GARCIA ROMERO	31/03/2023	ACCVCA-120	41166063167327991437 106229075156772297
CAP DE SERVICI - SERV. DE BENESTAR SOCIAL I INTEGRACIO	MARIA GLORIA DAMIA LOPEZ	03/04/2023	ACCVCA-120	14825249021922495261 3518430904604184279



experiencia, mano de obra propia o titularidad de la maquinaria no está cuantificada, por lo que no puede tener en cuenta como ventaja competitiva en comparación con las ofertas del resto de licitadoras.

La empresa presenta cuadros comparativos entre los precios calculados en proyecto respecto de los precios de los diferentes presupuestos aportados. Llega, así a lo que denomina diferencia estudio económico, respecto de las cantidades manejadas en el proyecto, que cifra en 151.096,70 €, a pesar de que la suma de los importes que resume en su estudio final alcanza solo los 149.841,01€.

Sin embargo, todos ellos adolecen de falta de validez, por cuanto que la fecha de vigencia o validez de cada presupuesto se agota, por regla general, a los treinta días, como expresamente se señala en los de Cristalería Crevillente (de fecha 16 de mayo de 2022), Roset, S.L. (17 de mayo de 2022), Comon (3 de mayo de 2022) o Laam (19 de mayo de 2022).

f) Resumen económico de la oferta presentada.

En punto a justificar la adecuación de la oferta presentada por la licitadora en relación con los costes calculados, se añaden, en este subapartado, una serie de cuadros, en los que, partiendo de un PEM general de la obra, se llega a lo que la empresa denomina PEM de estudio, sobre el que, aplicando los porcentajes correspondientes a Gastos generales y Beneficio Industrial (que disminuye hasta llegar al 3%) llega a la cantidad ofertada, no sin antes incluir los costes estimados de las mejoras ofertadas.

Cabe realizar alguna objeción en este planteamiento. Para ello, incluiremos los cuadros que maneja la licitadora.

- PEM PROYECTO: 787.204,88 €
- DIFERENCIAL ESTUDIO ECONÓMICO 151.096,70 €
- PEM ESTUDIO 636.108,70 €

Y, a continuación:

PEM ESTUDIO 636.108,70 €
GASTOS GENERALES 82.694,13 € GG 13%
BENEFICIO INDUSTRIAL 19.083,26 € BI 3%
OFERTA PEC VITO 737.886,09 €
MATENIMIENTO 9.300 €.
CAMARA 1.200,00 €
CONTROL CALIDAD 2.641,50 €
OFERTA VITO 751.027,59€

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO ADJUNTA CAP SERVICI - SC.D'ASS.TCA.A L'AC.I MILL.HABITATGE SOC	JAVIER PASCUAL GARCIA ROMERO	31/03/2023	ACCVCA-120	41166063167327991437 106229075156772297
CAP DE SERVICI - SERV. DE BENESTAR SOCIAL I INTEGRACIO	MARIA GLORIA DAMIA LOPEZ	03/04/2023	ACCVCA-120	14825249021922495261 3518430904604184279



En primer lugar, el indicado PEM de estudio es obtenido mediante la minoración del PEM de obra inicial con el importe de los ahorros estimados en virtud de los presupuestos que maneja la empresa.

Dos consideraciones a este respecto: en primer lugar, y como se explica a propósito del apartado e) *Análisis pormenorizado de unidades y conceptos*, los presupuestos aportados en esta justificación carecen de validez por haber caducado. En consecuencia, no se estiman aplicables.

Pero, además, el mero examen del apartado F. Presupuesto base de licitación del Anexo I del PCAP, así como del proyecto de la obra, revela un PEM de obra que está conformado tanto por costes directos como indirectos, que suman un total de 811.619,88 €, a los que se añaden los importes correspondientes a Gastos generales y Beneficio Industrial hasta alcanzar el precio de licitación (IVA excluido), de acuerdo con el siguiente cuadro:

* Costes Directos:	787.204,88 €
* Costes Indirectos: (3 %)	<u>24.415,00 €</u>
	811.619,88 €
Otros eventuales gastos:	
-Gastos generales (13%)	105.510,58 €
-B. Industrial (6%)	<u>48.697,19 €</u>
TOTAL PBL (IVA excluido)...	965.827,65 €

Por su parte, el apartado L. *CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE* del Anexo I del PCAP, establece como criterio el de oferta económica, sobre la base de menor precio ofertado, mediante la oportuna reducción del PBL. (Así, se señala en dicho punto que *"Las ofertas que no presenten ninguna reducción respecto del presupuesto base de licitación, se valorarán con 0 puntos."*).

En consecuencia, la oferta presentada por VÍCTOR TORMO contemplaba una reducción del PBL, que incluye un PEM de partida de 811.619,88€ y no del que, erróneamente, parte la empresa para su justificación.

De manera tangencial, pero a tener en cuenta también, es el hecho de que la oferta de la licitadora incluye (al menos, como indica en su justificación del importe alcanzado) importes que ella misma explica que obedecen a la cuantificación de los costes de las mejoras ofertas, y que, como indica, corresponden exclusivamente a la empresa.

Sin duda, quiere la licitadora indicar que en su estudio de costes ha incluido (como es lógico) aquellos costes que, ajenos al Ayuntamiento, influyen a la hora de configurar su oferta. No obstante, incurre en el error de añadir ese escandallo en el importe de su oferta, es decir, en el precio ofertado, con lo que, en definitiva, en el momento en que dicho precio deba ser abonado por al Ayuntamiento en sus diferentes certificaciones, estarán abonándose

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO ADJUNTA CAP SERVICI - SC.D'ASS.TCA.A L'AC.I MILL.HABITATGE SOC	JAVIER PASCUAL GARCIA ROMERO	31/03/2023	ACCVCA-120	41166063167327991437 106229075156772297
CAP DE SERVICI - SERV. DE BENESTAR SOCIAL I INTEGRACIO	MARIA GLORIA DAMIA LOPEZ	03/04/2023	ACCVCA-120	14825249021922495261 3518430904604184279



conceptos que debieran estar excluidos, por tratarse de partidas "sin coste" para el Consistorio. Como se ha dicho, se trata de una cuestión importante como concepto, pero tangencial, desde el punto de vista de la justificación económica de la oferta.

Sin embargo, si se consideran esencial las objeciones relativas al error de la cuantificación del PEM de la obra del que parte la empresa (con una omisión de 24.415 €, en concepto de gastos indirectos de la obra que no contempla), y la inclusión del llamado diferencial estudio económico, por importe de 151.096,70 €, (que, en realidad, y como ya se ha mencionado, son 149.841,01 €), que no puede tenerse en consideración al estar basado, como ya se ha dicho, en presupuestos caducados, y, por tanto, sin validez a los efectos que nos ocupan.

Con todo ello, resulta obvio que la minoración en el Beneficio Industrial que presenta la empresa es insuficiente para alcanzar la corrección de la oferta presentada, fundamentalmente, por partir de un PEM de obra erróneo, con un déficit de partida de 24.415 €.

Los puntos restantes de la justificación presentada (2. *SOLUCIONES TÉCNICAS APORTADAS, RELACIONADAS CON LOS COSTES Y CALIDAD DE LA OFERTA*; 3. *CONDICIONES EXCEPCIONALMENTE FAVORABLES QUE SE DISPONEN PARA EJECUTAR EL CONTRATO*; 4. *ORIGINALIDAD DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS*; 5. *CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE TRABAJO VIGENTES*; 6. *AYUDAS DEL ESTADO O SUBVENCIONES*) no alcanzan a desvirtuar las consideraciones anteriores, respecto de la insuficiente justificación de la oferta presentada, por tratarse de manifestaciones de parte sin apoyo documental ni cuantificación que pueda ser aplicada como justificación del precio ofertado.

Finalmente, en el punto 7. *RATIFICACIÓN DE LA OFERTA*, la licitadora se ratifica y confirma la, en su opinión, corrección de la oferta presentada.

Por todo lo expuesto, el técnico que suscribe entiende que existen motivos suficientes para no aceptar la justificación aportada por VÍCTOR TORMO, S.L.U. en la licitación que nos ocupa.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO ADJUNTA CAP SERVICI - SC.D'ASS.TCA.A L'AC.I MILL.HABITATGE SOC	JAVIER PASCUAL GARCIA ROMERO	31/03/2023	ACCVCA-120	41166063167327991437 106229075156772297
CAP DE SERVICI - SERV. DE BENESTAR SOCIAL I INTEGRACIO	MARIA GLORIA DAMIA LOPEZ	03/04/2023	ACCVCA-120	14825249021922495261 3518430904604184279