

ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.

**INFORME SOBRE LA JUSTIFICACIÓN  
DE OFERTAS ANORMALMENTE  
BAJAS E INFORME DE VALORACIÓN  
GLOBAL DE OFERTAS DE LA  
LICITACIÓN DEL CONTRATO DE LAS  
OBRAS DE URBANIZACIÓN, LOTES 1  
Y 2, DEL PARQUE EMPRESARIAL  
PARC SAGUNT II, EN SAGUNTO  
(VALENCIA)**

**Código:** EE.INF.23.014

**Versión:** 3.0

**Fecha:** 24/05/2023

**Nivel:** USO PÚBLICO



## Elaboración

---

Elaboración	Elaboración

## Control de versiones

---

Versión	Fecha	Páginas	Descripción
3	24/05/2023	14	Documento inicial

## Propiedad del documento

---

Este documento se acoge al amparo del Derecho a la Propiedad Intelectual, siendo de uso interno y exclusivo de ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L. Quedan reservados todos los derechos inherentes a que ampara la Ley, así como los de traducción, reimpresión, transmisión por cualquier medio, reproducción en forma fotomecánica o en cualquier otra forma y almacenamiento en instalaciones de procesamiento de datos, aun cuando no se utilice más que parcialmente sin la autorización del autor de la obra (ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.)



## Índice

---

1	ANTECEDENTES.....	4
2	CONSIDERACIONES .....	10
3	ANÁLISIS DE LAS JUSTIFICACIONES PRESENTADAS.....	12
4	PROPUESTA DE ADMISIÓN O EXCLUSIÓN .....	12
5	VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE Y VALORACIÓN GLOBAL.....	13
6	CONCLUSIÓN .....	14



## 1 ANTECEDENTES

---

Con fecha 26 de marzo de 2023 se publica en la Plataforma de Contratación del Estado el anuncio de licitación del CONTRATO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, LOTES 1 Y 2, DEL PARQUE EMPRESARIAL PARC SAGUNT II, EN SAGUNTO (VALENCIA)

Las características de la licitación son:

*Procedimiento abierto*

*Tramitación: ordinaria*

*Presentación de la oferta: electrónica*

*Plazo de presentación de ofertas: hasta el 24/04/2023, a las 14:00*

*LOTE 1*

*Importe (sin IVA): 47.983.287,71€*

*Plazo de ejecución: 18 meses*

*LOTE 2*

*Importe (sin IVA): 178.647.377,12 €*

*Plazo de ejecución: 36 meses*

Se presentan en plazo las ofertas correspondientes a las siguientes empresas:

### LOTE 1

- UTE TORRESCÁMARA - CHM
- UTE FERROVIAL - ACSA - VILOR
- UTE ACCIONA - ITERCON - GEOCIVIL
- UTE BECSA PAVASAL - BERTOLIN
- UTE DRAGADOS - FCC - GUEROLA
- UTE OHLA - GIMECONS - LIC
- UTE ROVER-ROVER-SERRANÍA
- UTE VIAS - LANTANIA - OCIDE

### LOTE 2

- UTE FERROVIAL - ACSA - VILOR
- UTE ACCIONA - INTERCON - GEOCIVIL
- UTE BECSA - PAVASAL - BERTOLIN
- UTE DRAGADOS - FCC - GUEROLA
- UTE OHLA - GIMECONS - LIC
- UTE ROVER - TORRESCÁMARA - CHM
- UTE VIAS - LANTANIA - OCIDE



Las ofertas son presentadas de forma telemática, a través de la Plataforma de Contratación del Estado, como se indica en el anuncio de adjudicación.

Con fecha 11 de mayo de 2023, procede a abrir el sobre nº 2 que contiene los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor.

Reunida de nuevo la Mesa de Contratación, el 22 de mayo de 2023 se celebra Mesa de Contratación donde se expone el informe de valoración de los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor, proponiéndose el pase a la siguiente fase de todas las ofertas.

A continuación, se procede a la apertura del sobre nº3, que contiene los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmula, estipulados el ANEXO XII del PCAP:

*ANEXO XII - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE*

*LOTE 1 Y LOTE 2*

*(1) Criterios de adjudicación evaluables automáticamente. Total 55 puntos*

**A) OFERTA ECONÓMICA (48 PUNTOS)**

*CRITERIO OFERTA ECONÓMICA (MÁXIMO 48 PUNTOS) Sobre 3.2*

*La proposición con la oferta menor admitida recibirá 48 puntos.*

*La puntuación P del resto de ofertas se obtendrá aplicando la fórmula:*

$$PE = 48x \left( 1 - \frac{(O_i - O_m)^2}{(T_i - O_m)^2} \right)^{0.5}$$

*Siendo:*

*O<sub>i</sub> = Oferta del licitador "i".*

*O<sub>m</sub> = Oferta de menor cuantía de las presentadas.*

*T<sub>i</sub> = Importe tipo de licitación.*

**B) AMPLIACIÓN DEL LAZO DE GARANTÍA DE LAS OBRAS Y COMPROMISO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN (3 PUNTOS)**

*Se valorará con un máximo de 3 puntos a las licitadoras que se comprometan a ampliar el plazo de garantía sobre el mínimo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y a adoptar, consecuentemente, hasta el vencimiento del plazo de garantía ofertado, las medidas de conservación y mantenimiento de las obras necesarias.*

*Se asignará 1 punto por cada año adicional de ampliación del plazo de garantía sobre el mínimo establecido en el pliego.*

*A estos efectos de comprobar su cumplimiento, durante el plazo de garantía ofertado por el adjudicatario, éste estará obligado a presentar anualmente al titular de la urbanización, a partir de la finalización de las obras, un plan en el que se recojan las actuaciones de seguimiento y control, así como la adopción de*



medidas de conservación y mantenimiento que se prevén ejecutar y un informe semestral de seguimiento de dicho plan, en el que se evidencien las actuaciones realizadas.

### **C) REDUCCIÓN DE EMISIONES (4 PUNTOS)**

Se valorará con hasta 4 puntos el compromiso de adscripción y permanencia a lo largo de todo el contrato de vehículos para el desempeño de la ejecución de la obra híbridos o eléctricos puros (1 punto por cada vehículo).

### **[2] VALORACIÓN GLOBAL DE LAS OFERTAS.**

La puntuación global (PG) de las ofertas se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$PG = PT + PE + PGA + PRE$$

Siendo:

PT = "puntuación técnica"

PE = "puntuación oferta económica"

PGA = "puntuación ampliación garantía"

PRE = "puntuación reducción emisiones"

Por lo que según los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmula estipulados el ANEXO XII del PCAP, obtenemos las siguientes tablas para cada lote:

#### **LOTE 1**

Licitador	Oferta económica	Ampliación garantía	vehículos elec / híbr
UTE TORRESCÁMARA - CHM	39.010.412,91 €	3	4
UTE FERROVIAL - ACSA - VILOR	40.178.582,59 €	3	4
UTE ACCIONA - ITERCON - GEOCIVIL	41.328.005,70 €	3	4
UTE BECSA PAVASAL - BERTOLÍN	41.505.543,87 €	3	4
UTE DRAGADOS - FCC - GUEROLA	42.224.413,18 €	3	4
UTE OHLA - GIMECONS - LIC	39.912.498,72 €	3	4
UTE ROVER-ROVER-SERRANÍA	40.397.000,00 €	3	4
UTE VIAS - LANTANIA - OCIDE	39.101.581,15 €	3	4

#### **LOTE 2**

Licitador	Oferta económica	Ampliación garantía	vehículos elec / híbr
UTE FERROVIAL - ACSA - VILOR	148.612.282,14 €	3	4
UTE ACCIONA - ITERCON - GEOCIVIL	148.777.535,67 €	3	4
UTE BECSA - PAVASAL - BERTOLIN	155.423.218,09 €	3	4
UTE DRAGADOS - FCC - GUEROLA	155.423.218,09 €	3	4
UTE OHLA - GIMECONS - LIC	148.080.810,89 €	3	4
UTE ROVER - TORRESCAMARA - CHM	147.902.000,00 €	3	4
UTE VIAS - LANTANIA - OCIDE	146.169.283,96 €	3	4



Según lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), puesto en las ofertas admitidas en cada lote son más de 5:

*“A efectos de determinar ofertas con valores anormales o desproporcionados se aplicará el siguiente criterio:*

*b) Para un número n de ofertas económicas admitidas mayor o igual que cinco (5):*

*b.1) Si i la baja de referencia es menor o igual al diez por ciento (10%):*

$$(UT) = 5\%$$

*b.1) Si i la baja de referencia es mayor del diez por ciento (10%):*

$$(UT) = 100/(8 \times BR)$$

*Se considerarán ofertas con valores anormales las que la baja del presupuesto ofertado (sin IVA) supere la baja media en más del umbral de temeridad (UT).*

*b) Para un número n de ofertas económicas admitidas mayor o igual que cinco (5):*

*Si  $BO_j \geq BR + UT$   $\longrightarrow$   $OE_j$  es presuntamente anormal*

*Siendo:*

*$BO_j$  = Baja de la oferta económica*

*$OE_j$  = Oferta económica*

*UT = Umbral de temeridad establecido*

*BR = Baja de Referencia de las ofertas económicas, calculada como se indica a continuación:*

- Se obtendrá “ $\sigma$ ” para el número “n” de ofertas admitidas de acuerdo con los requisitos de admisión de este pliego:*

$$\sigma = \left[ \frac{\sum_{j=1}^{j=n} (BO_j)^2 - n(BM)^2}{n} \right]^{1/2}$$

*Siendo:*

*$BO_j$  = Baja de las ofertas económicas de los licitadores admitidos.*

*BM = Baja media de las ofertas:*

$$BM = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^{j=n} BO_j$$

*n = Número total de ofertas admitidas.*



- De entre las mencionadas “n” ofertas, se seleccionarán aquellas “n’” ofertas cuyas ofertas bajas cumplan la condición:

$$|BO_j - BM| \leq \sigma$$

- Se calculará el valor de la baja de referencia (BR) teniendo en cuenta exclusivamente las “n’” ofertas seleccionadas:

$$BR = \frac{\sum_{h=1}^{h=n'} BO_h}{n'}$$

Siendo:

$BO_h$  = Baja de las ofertas económicas de los licitadores admitidos y seleccionados por cumplir la condición  $|BO_j - BM| \leq \sigma$

$n'$  = Número total de ofertas económicas admitidas y seleccionadas por cumplir la condición  $|BO_j - BM| \leq \sigma$

Si, conforme a los criterios anteriores, alguna oferta presenta valores anormales, se estará a lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP en cuanto a las justificaciones exigibles y a la adjudicación del contrato.

El licitador dispondrá de un plazo máximo de cinco (5) días naturales, a contar desde la fecha en que reciba la solicitud, para presentar la justificación de su oferta por escrito. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, este se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Si, transcurrido ese plazo, no se hubiera recibido dicha justificación, se considerará que la oferta no puede ser cumplida y, por tanto, el licitador quedará excluido.

La exclusión de ofertas anormalmente bajas, en ningún caso tendrá efectos sobre los cálculos ya realizados del valor de la baja media o de referencia.

Admitidas las justificaciones, se procederá a evaluar las ofertas económicas de todos los licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas (hayan estado o no incursas inicialmente en presunción de anormalidad por su bajo importe).

Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal. A tal efecto, los licitadores deberán indicar en la declaración complementaria al DEUC del modelo VI del presente pliego si existen otras empresas del grupo que han presentado oferta en la licitación”

En los lotes 1 y 2, las empresas VIAS y DRAGADOS, pertenecientes a un mismo grupo empresarial, han presentado distintas ofertas en UTE con otros licitadores, por lo que para identificar las ofertas incursas en presunción de anormalidad, no se tiene en cuenta la oferta más baja de las dos, que es la de DRAGADOS para ambos lotes.





Por lo tanto, aplicando los criterios establecidos en el PCAP, siendo más de cinco las ofertas admitidas, se establece el valor mínimo de la baja de la oferta económica a partir del cual se consideran presuntamente anormales para cada lote de la siguiente manera:

### LOTE 1

Baja media BM = 16,21%

$\sigma = 1,88$

$n' = 3$

Baja de referencia BR = 16,30%

Umbral de temeridad UT = 0,77

**Baja presuntamente anormal = 17,07%**

Licitador	Oferta económica	Baja
UTE DRAGADOS - FCC - GUEROLA	42.224.413,18 €	12,00 %
UTE BECSA PAVASAL - BERTOLÍN	41.505.543,87 €	13,50 %
UTE ACCIONA - ITERCON - GEOCIVIL	41.328.005,70 €	13,87 %
UTE ROVER-ROVER-SERRANÍA	40.397.000,00 €	15,81 %
UTE FERROVIAL - ACSA - VILOR	40.178.582,59 €	16,27 %
UTE OHLA - GIMECONS - LIC	39.912.498,72 €	16,82 %
<b>UTE VIAS - LANTANIA - OCIDE</b>	<b>39.101.581,15 €</b>	<b>18,51 %</b>
<b>UTE TORRESCÁMARA - CHM</b>	<b>39.010.412,91 €</b>	<b>18,70 %</b>

### LOTE 2

Baja media BM = 16,51%

$\sigma = 1,64$

$n' = 4$

Baja de referencia BR = 16,96%

Umbral de temeridad UT = 0,74

**Baja presuntamente anormal = 17,70%**

Licitador	Oferta económica	Baja
UTE BECSA - PAVASAL - BERTOLIN	155.423.218,09 €	13,00 %
UTE DRAGADOS - FCC - GUEROLA	155.423.218,09 €	13,00 %
UTE ACCIONA - ITERCON - GEOCIVIL	148.777.535,67 €	16,72 %
UTE FERROVIAL - ACSA - VILOR	148.612.282,14 €	16,81 %
UTE OHLA - GIMECONS - LIC	148.080.810,89 €	17,11 %
UTE ROVER - TORRESCAMARA - CHM	147.902.000,00 €	17,21 %
<b>UTE VIAS - LANTANIA - OCIDE</b>	<b>146.169.283,96 €</b>	<b>18,18 %</b>



Por lo tanto, se considera que son ofertas anormalmente bajas o temerarias las que igualan o superan estos valores, que son:

**PARA EL LOTE 1 (> 17,07 %):**

- 18,51 %      UTE VIAS – LANTANIA - OCIDE
- 18,70 %      UTE TORRESCÁMARA - CHM

**PARA EL LOTE 2 (> 17,70 %):**

- 18,18 %      UTE VIAS – LANTANIA - OCIDE

Por ello, el 22 mayo de 2023, se requiere a estos licitadores para que presenten justificación de la oferta realizada, en los términos establecidos en el art. 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y en apartado 2.2.0 del PCAP.

## **2 CONSIDERACIONES**

---

Conforme al artículo 102.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP):

*“Los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el presupuesto base de licitación y la aplicación, en su caso, de las normas sobre ofertas con valores anormales o desproporcionados.*”

Por otra parte, el artículo 149.2.b) LCSP dice que:

*“Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, se estará a lo establecido en los pliegos que rigen el contrato, en los cuales se han de establecer los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal, referidos a la oferta considerada en su conjunto.”*

Añade el citado art. 149.4 LCSP que: *“En todo caso, los órganos de contratación rechazarán las ofertas si comprueban que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201.*”



*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.”*

Habiendo, en este caso, dos ofertas incursas en valores anormales o desproporcionado en el lote 1 y una oferta en el lote 2, según los criterios establecidos en el PCAP, se les dio audiencia para que “*de acuerdo con lo contemplado en el art. 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se les requiere para que presenten la oportuna justificación de su oferta. Entre otros, sobre aquellos aspectos de la misma 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,*
- 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.”*

*Como consecuencia de lo anterior, y de acuerdo con lo contemplado en el art. 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y en el Anexo XII del PACAP, se les requiere para que antes del día 04 de mayo de 2023 a las 14:00h presente, en su caso, la justificación oportuna de su oferta.*



### **3 ANÁLISIS DE LAS JUSTIFICACIONES PRESENTADAS**

---

A las 14:00 del 24 de mayo, al objeto de justificar las bajas anormalmente bajas de los licitadores, se ha recibido y analizado la siguiente documentación:

#### **3.1. UTE VIAS - LANTANIA - OCIDE (lotes 1 y 2)**

Presentan sendos escritos en los que ratifican los precios presentados en sus ofertas de ambos lotes, sin aportar ninguna justificación.

Analizado los documentos presentados, se considera que no justifica ningún aspecto de la oferta para determinar el bajo nivel de precio o coste de la misma, limitándose a ratificar, que no justificar, su oferta económica.

#### **3.2. UTE TORRESCÁMARA - CHM**

Presenta un escrito en el que ratifican el precio presentado en su oferta, sin aportar ninguna justificación.

Analizado el documento presentado, se considera que no justifica ningún aspecto de la oferta para determinar el bajo nivel de precio o coste de la misma, limitándose a ratificar, que no justificar, su oferta económica.

### **4 PROPUESTA DE ADMISIÓN O EXCLUSIÓN**

---

A la vista de los antecedentes, las consideraciones y el análisis realizado, a criterio de los técnicos firmantes de este informe, se considera que no quedan debidamente justificadas las ofertas anormalmente bajas de los licitadores:

#### **PARA EL LOTE 1**

- UTE VIAS – LANTANIA – OCIDE
- UTE TORRESCÁMARA – CHM

#### **PARA EL LOTE 2:**

- UTE VIAS – LANTANIA – OCIDE

Por lo que se propone la exclusión de dichas ofertas.



## 5 VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE Y VALORACIÓN GLOBAL

En las tablas siguientes se recogen las valoraciones globales de las ofertas admitidas, considerando excluidas y, consecuentemente, sin valoración global, las propuestas en el apartado anterior.

La puntuación global (PG) de las ofertas se calcula con arreglo a la siguiente fórmula:

$$PG=PT+PE+PGA+PRE$$

Siendo:

PT = Puntuación Técnica

PE = Puntuación oferta Económica

PGA = Puntuación Ampliación Garantía

PRE = Puntuación Reducción Emisiones

### LOTE 1

Nº ORDEN	Licitador	PT	PE	PGA	PRE	PG
1	UTE ROVER-ROVER-SERRANÍA	37,50	47,91	3	4	<b>92,41</b>
2	UTE BECSA PAVASAL - BERTOLÍN	33,50	47,06	3	4	<b>87,56</b>
3	UTE ACCIONA - ITERCON - GEOCIVIL	32,50	47,26	3	4	<b>86,76</b>
4	UTE OHLA - GIMECONS - LIC	27,50	48,00	3	4	<b>82,50</b>
5	UTE FERROVIAL - ACSA - VILOR	24,00	47,97	3	4	<b>78,97</b>
6	UTE DRAGADOS - FCC - GUEROLA	25,75	45,99	3	4	<b>78,74</b>

### LOTE 2

Nº ORDEN	Licitador	PT	PE	PGA	PRE	PG
1	UTE BECSA - PAVASAL - BERTOLIN	36,50	46,54	3	4	<b>90,04</b>
2	UTE ACCIONA - ITERCON - GEOCIVIL	32,50	47,98	3	4	<b>87,48</b>
3	UTE ROVER - TORRESCAMARA - CHM	31,00	48,00	3	4	<b>86,00</b>
4	UTE OHLA - GIMECONS - LIC	27,50	47,99	3	4	<b>82,49</b>
5	UTE DRAGADOS - FCC - GUEROLA	27,25	46,54	3	4	<b>80,79</b>
6	UTE FERROVIAL - ACSA - VILOR	25,50	47,99	3	4	<b>80,49</b>



## 6 CONCLUSIÓN

---

Teniendo en cuenta lo expuesto en el informe, se propone a la mesa de contratación como adjudicatario provisional del contrato del **LOTE 1 DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL PARC SAGUNT II, EN SAGUNTO (VALENCIA)** a la **UTE ROVER - ROVER - SERRANÍA** por importe de **40.397.000,00 € más IVA.**

Igualmente, se propone a la mesa de contratación como adjudicatario provisional del contrato del **LOTE 2 DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL PARC SAGUNT II, EN SAGUNTO (VALENCIA)** a la **UTE BECSA - PAVASAL - BERTOLÍN** por importe de **155.423.218,09 € más IVA.**