



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

MARCHENA

FRANCISCO MORENO CUBERO, arquitecto de los Servicios Técnicos Municipales

Excmo. Ayuntamiento de Marchena.

ASUNTO	<i>EVALUACIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN APORTADA SOBRE OFERTA ANORMALMENTE BAJA</i>
EXPEDIENTE	<i>2023/CTT_01/000221</i>
TIPO DE CONTRATO	<i>SERVICIOS</i>
OBJETO	<i>CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE MARCHENA (SEVILLA)</i>
PROCEDIMIENTO	<i>ABIERTO - TRAMITACIÓN ORDINARIA</i>

1. ANTECEDENTES

La mesa de contratación, en sesión celebrada el 05/06/24 determina:

“La Mesa a la vista de las conclusiones del informe técnico, acuerda requerir al licitador ALFREDO LINARES AGÜERA, para que en el plazo de cinco días hábiles justifique su oferta, de conformidad con lo dispuesto el Art. 149 de la LCSP y cláusula 11.3.3 del pliego de cláusulas administrativas.

Así mismo se acuerda que una vez sea recibida la documentación justificativa, ésta sea trasladada a los Servicios Técnicos Municipales para su estudio.”

2. PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

Del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) se desprende que:

- 1.1** El Presupuesto Base de Licitación del contrato de servicios de “REDACCIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE MARCHENA (SEVILLA)” es de **TRESCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS UN EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (330.701,89 €), incluido el IVA.**
- 1.2** Apartado 9.4 Anexo I “Se consideraran, en principio, anormalmente bajas las ofertas económicas que se encuentren en los supuestos previstos en el artículo 85, apartados 1 a 4 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante R.D. 1098/2001, de 12 de octubre (RGLCAP).

Por otra parte, en aras de evitar una pérdida de calidad en la ejecución de la actuación, se desaconseja utilizar como porcentaje para el cálculo de las bajas anormales el de 10 unidades porcentuales previsto en el art. 85 del RGLCAP, por lo que se ha considerado oportuno, en virtud de la facultad establecida en el artículo 149.2 a) de la LCSP, reducir a un 5 % los porcentajes establecidos en el art. 85 del RGLCAP, para considerar anormalmente bajas las ofertas económicas que sean inferiores al mismo.

Se aplicará la Recomendación 8/2002, de 4 de febrero de 2003, sobre interpretación de los artículos 85 y 86 del RGLCAP aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, de la Comisión Consultiva de Contratación Administrativa de la Junta de Andalucía.

Código Seguro de Verificación	IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Fecha	27/06/2024 12:41:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Página	1/6





Si tras los tramites oportunos conforme al articulo 149 LCSP, el órgano de contratación estimase que la oferta del licitador no puede ser cumplida como consecuencia de sus valores anormales, excluirá a la empresa de la licitación.”

3. RELACIÓN DE OFERTAS ADMITIDAS

NOMBRE	OFERTA
TERRITORIO Y CIUDAD, S.L.P.	245.976,61 €
ALFREDO LINARES AGÜERA	227.000,00 €
EMMA LUENGO LÓPEZ	259.915,29 €

En aplicación del Apartado 9.4 Anexo I del PCAP, se entiende que la oferta presentada por ALFREDO LINARES AGÜERA es anormalmente baja al ser inferior en más de 5 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

4. ESTUDIO DE LA JUSTIFICACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA POR “ALFREDO LINARES AGÜERA”

En la justificación presentada, de fecha 12 de junio de 2024, se realizan, en el punto 1 una serie de aclaraciones generales sobre el precio de la oferta económica presentada:

“Nuestro equipo tiene la experiencia que se acredita en otros apartados del Sobre o Archivo C, y específicamente de planeamiento general en el entorno territorial de la provincia de Sevilla y escala de municipios como el que nos ocupa, que nos permite optimizar los costes de los procesos de redacción. Nuestro equipo además ha iniciado hace unos dos años y medio los primeros planes generales adaptados a la LISTA (PGOM y POU de La Puebla del Río y PBOM de Castilblanco), que se encuentran en este momento en fase avanzada de elaboración de los documentos para aprobación inicial, lo que nos ha permitido realizar la primera sistematización de elaboración de estos instrumentos en el régimen LISTA y conocemos con bastante precisión los costes que conlleva cada fase de trabajo, cuestiones que procuramos particularizar para cada licitación concreta, en función de las características particulares del municipio, y en coherencia con la amplia Memoria de Diagnóstico Previo que hay que realizar de acuerdo con los Pliegos-Tipo de Diputación de Sevilla.

En la tabla de la página siguiente se sistematiza la imputación de costes de cada fase de elaboración, en función del nº de miembros del equipo y tiempo de dedicación, a precios de contrato laboral (incluida seguridad social) o de coste habitual de nuestros profesionales colaboradores, también en función de los compromisos de honorarios habituales en función del tiempo y no de profesionales. Como cuestiones a aclarar para esta licitación concreta de la tabla anterior, destacamos los siguientes aspectos:

- a) Coste de prestación complementaria de elaborar la documentación necesaria para la ordenación detallada del suelo urbano (POU) y propuesta de ordenanzas municipales [...]*
- b) Coste de la prestación complementaria de aportar la documentación necesaria para que el municipio pueda aprobar la revisión del PMVS [...]*
- c) Repercusión de costes ordinarios de funcionamiento de nuestra oficina [...]*
- d) Reserva para costes imprevistos [...]*
- e) Costes financieros [...]*
- f) Estimación de beneficio neto [...]*”

Y en el punto 2 se redacta una justificación de los aspectos indicados en el art. 149.4 LCSP.

Código Seguro de Verificación	IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Fecha	27/06/2024 12:41:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Página	2/6





“Una vez realizada la justificación general del precio ofertado, procedemos a justificar en referencia al mismo, los aspectos que proceden, enumerados en el artículo 149.4 de la LCSP y que entendemos el objeto básico de la justificación requerida.

a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.

Se trata de un requisito aparentemente más pensado para contratos de obras que de servicios. No obstante, tanto en la Memoria Técnica aportada a la licitación, como en el anterior apartado 1, se ha hecho referencia a aspectos que inciden en ahorro de costes en la prestación del servicio, de los que destacamos los siguientes:

-La generalización de los análisis SIG en el tratamiento de la información y la elaboración de mapas temáticos nos supone un ahorro de costes relevante para nosotros, aunque cada vez es menos diferencial respecto a otros equipos que igualmente lo implementan en mayor o menor medida.

-El tener ya elaborada con motivo de otros planes en avanzada tramitación del régimen LISTA una metodología y sistematización clara de elaboración de planeamiento general, nos permite aparte de una mayor agilidad en la implementación de estas nuevas formas de planificación, una experiencia bastante precisa de los tiempos y recursos personales y materiales que se precisan, lo que nos permite afinar dichos costes.

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

Aparte de que el municipio de Marchena se encuadra en la escala de municipio, de población y condicionantes territoriales que nos motivan especialmente su planificación, asimismo concurren circunstancias especiales para las que disponemos de metodologías propias para problemas que hemos abordado y ensayado en los últimos años:

-Patrimonio histórico: Marchena dispone de uno de los conjuntos históricos y patrimonio urbano y rural más relevantes de la provincia. En los últimos años en nuestros PEPCH de Cazalla de la Sierra y de Lebrija, o PGOUs con contenidos equiparales a PEPCH de sus conjuntos históricos (Olivares, Constantina), hemos elaborado metodologías en las que hemos buscado un equilibrio entre el interés municipal y autonómico, y que han merecido por su nivel de detalle de concreción de determinaciones, la delegación del máximo nivel competencial a los municipios por primera vez durante la vigencia de la actual LPHA de 2007.

-Asentamientos irregulares: Marchena dispone de una amplia implantación de asentamientos irregulares que, tal y como se expuso en la Memoria de Diagnóstico Previo requiere la implementación de metodologías contrastadas que ya hemos ensayado en otros municipios, así como de las primeras experiencias prácticas de regularización real de asentamientos, culminando todo el proceso desde planeamiento a ejecución de urbanización por el sistema de actuación de cooperación.

Todo ello, junto con el conocimiento de este entorno territorial, nos sitúa en condiciones especialmente favorables para la prestación de los servicios, incluido el precio, y para el abordaje de los principales problemas previsibles.

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

Desde los propios documentos de la Memoria Técnica y Memoria de Diagnóstico Previo, se ha hecho referencia a la forma y alcance en que serían utilizados y organizados los datos y su implementación y gestión mediante SIG, así como sobre la implementación de las principales características que ha de tener el planeamiento de la escala general (PGOM) y que en mayor medida son el objeto de este instrumento:

-Frente a la rigidez, determinismo y complejidad de los PGOUs del anterior régimen de la LOUA, en un PGOM del régimen LISTA, las principales cualidades deben de ser ordenación “estratégica”, flexibilidad y simplificación. Implementar este cambio de paradigma tanto como redactores de los PGOMs y POUs en curso, como convencer de este cambio a los interlocutores de la Administración autonómica, que también les cuesta dejar de pensar desde el régimen LOUA, es sin duda la mayor innovación en la que estamos inmersos y ofreciendo metodologías que den respuesta desde la nueva legalidad a los intereses y objetivos municipales.

-Frente al anterior esquema del régimen LOUA de diferenciar entre ordenación estructural y pormenorizada, el nuevo régimen LISTA debe de diferenciar entre ordenación de las escalas “general” y “detallada”. Asimismo en ambas escalas de ordenación, especialmente en la general, se debe expresar tanto a nivel gráfico como normativo el carácter de las determinaciones, diferenciando

Código Seguro de Verificación	IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Fecha	27/06/2024 12:41:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Página	3/6





entre “normas”, “directrices” y “recomendaciones”, lo que a su vez dará unos márgenes de intervención diferenciales sobre las mismas a los instrumentos de la escala de la ordenación “detallada”. Implementar adecuadamente dichos conceptos, es fundamental para que efectivamente la nueva forma de planificar, tenga las cualidades de ordenación “estratégica”, flexibilidad y simplificación.

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.

Respecto a las obligaciones en materia medioambiental, ningún otro instrumento como el planeamiento urbanístico tiene más tradición, ni se ha preocupado más de la protección del medio ambiente, del paisaje y del patrimonio arquitectónico y urbano, y todo ello cuando apenas existía legislación ambiental o de patrimonio o eran muy precarias. Desde 1994, en que se implementó al planeamiento urbanístico la sistematización del sometimiento a evaluación ambiental, hay una plena implicación y coordinación entre planificación urbanística y protección ambiental, y los criterios de sostenibilidad están plenamente insertados en la práctica urbanística y estamos comprometidos en ello. Asimismo procuramos tener muy presente que la “sostenibilidad” tiene unos componentes de viabilidad social y económica, que normalmente se olvidan, y que no tenemos ningún inconveniente en recordar a otras escalas de Administraciones supramunicipales que dan una excepcional relevancia al componente “ambiental”, en perjuicio de los componentes “social” y “económico”. En definitiva creemos que los municipios tienen que buscar una agenda de sostenibilidad PROPIA y plenamente asumida por su población en todos sus componentes.

Nuestro equipo profesional en la mayor parte de sus miembros vine colaborando en régimen de relación laboral o profesional mercantil durante los últimos 25 años. Durante este periodo la retribución laboral o mercantil siempre se han mantenido un 20 a 30% por encima de los mínimos de los convenios colectivos vigentes y en las cifras de coste y retribución por tiempo de dedicación a cada fase de trabajo que se evalúan en la Tabla del apartado 1, se repercuten unos costes que cumplen dicho criterio.

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

La realización del servicio en las condiciones ofertadas por nuestro equipo es plenamente viable y ni está prevista ni precisa ayuda del Estado para garantizar su viabilidad económica”.

5. INFORME

Examinada la documentación presentada por el licitador sobre la justificación de la oferta anormalmente baja realizada para la adjudicación del contrato de servicios “Redacción del Plan General de Ordenación Municipal del municipio de Marchena”, se extraen las siguientes apreciaciones:

1.- El licitador presenta una “imputación de costes de cada fase de elaboración, en función del nº de miembros del equipo y tiempo de dedicación, a precios de contrato laboral (incluida seguridad social) o de coste habitual de nuestros profesionales colaboradores” sobre la que cabe mencionar que:

- No se hace referencia convenios colectivos sectoriales de aplicación sobre los costes laborales en los que se basa la justificación de la imputación de costes.
- No se hace referencia ni se aporta documentación justificativa sobre la contratación de colaboraciones profesionales (contratos habituales, presupuestos, compromisos...) que permita conocer el coste imputable de estas.
- Del estudio de la tabla de costes presentada, se deduce que no se distinguen las tareas cuya imputación corresponde a personal perteneciente a una contratación laboral (con una u otra categoría) o a una colaboración profesional (contratación mercantil), observándose que el coste imputado por unidad de trabajo es idéntico en todas las tareas.

Código Seguro de Verificación	IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Fecha	27/06/2024 12:41:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Página	4/6





- Del estudio de la tabla de costes presentada, se deduce que el coste de la unidad de trabajo "*(incluida seguridad social)*" se imputa a 2.800€/mes, cantidad que queda por debajo de los costes salariales de un trabajador de nivel salarial 1 (Arquitecto, Ingeniero superior, Licenciado en derecho,...) tras aplicar el "XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad", vigente, registrado por la Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, que en su artículo 1.1 establece "*El presente convenio colectivo será de obligada observancia en todas las empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos, incluidas las de delineantes, cuya actividad de servicios de asistencia técnica, estudios y proyectos de ingeniería civil, medioambiental, industrial, energía, arquitectura y urbanismo [...] haya estado encuadrada en la Ordenanza Laboral de Oficinas y Despachos [...] Las actividades antes señaladas integradas en el campo de aplicación de este convenio colectivo estatal, están incluidas en el anexo I*".
- Del estudio de la oferta presentada por el licitador, se deduce que el equipo lo componen: 1 Arquitecto coordinador, 1 Licenciado en Ciencias Ambientales, 1 Arquitecta, 1 Licenciada en derecho, 1 Geógrafo, 1 Licenciado en Historia del Arte, 1 Ingeniero de Caminos, 1 Ingeniero Agrónomo, 1 Doctora Arquitecta. Todos ellos técnicos superiores o licenciados (trabajadores de nivel salarial 1).

2.- El licitador realiza una justificación del punto 149.4.a) LCSP basado en la utilización de la tecnología SIG y en la experiencia obtenida por redacción de planeamiento basado en LISTA, justificando que su equipo "*ha iniciado hace unos dos años y medio los primeros planes generales adaptados a la LISTA*". Al respecto cabe mencionar que el uso de la tecnología SIG es una imposición del pliego, por lo que no le otorga un carácter diferenciador frente a los demás licitadores que le permita ofrecer precios más bajos que el resto. En cuanto a la experiencia en redacción de planeamiento adaptado a LISTA, no debe estimarse tampoco como una ventaja frente al resto, puesto que los demás licitadores también cuentan con experiencia similar en redacción de planeamiento adaptado a LISTA.

3.- El licitador realiza una justificación del punto 149.4.b) LCSP basado en la disposición en Marchena de "*uno de los conjuntos históricos y patrimonio urbano y rural más relevantes de la provincia*" y de la "*amplia implantación de asentamientos irregulares*", afirmando que disponen "*de metodologías propias para problemas que hemos abordado y ensayado en los últimos años*", mencionando experiencia en la redacción de Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos y "*implementación de metodologías contrastadas que ya hemos ensayado en otros municipios*" sin concretar nada sobre las citadas "*metodologías propias*" ni la repercusión de éstas sobre el coste del servicio. Por lo tanto, en base a lo expresado en el mencionado punto, no es posible determinar en qué medida queda justificada la existencia de soluciones técnicas adoptadas o condiciones excepcionalmente favorables que disponga el licitador para prestar el servicio en condiciones más ventajosas que el resto de licitadores en cuanto al precio.

4.- El licitador realiza una justificación del punto 149.4.c) LCSP basado en el uso de tecnología SIG y en características propias del "*nuevo régimen LISTA*". A este respecto es necesario mencionar que los aspectos alegados son comunes para todos los licitadores, por lo que no se mencionan soluciones propuestas en base a la innovación o la originalidad que puedan otorgar una ventaja frente al resto de licitadores en el precio.

5.- El licitador realiza una justificación del punto 149.4.d) LCSP basado en el respeto a las obligaciones en materia medioambiental y en la siguiente afirmación: "*la retribución laboral o mercantil siempre se han mantenido un 20 a 30% por encima de los mínimos de los convenios colectivos vigentes y en las cifras de coste y retribución por tiempo de dedicación a*

Código Seguro de Verificación	IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Fecha	27/06/2024 12:41:57
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Página	5/6





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

MARCHENA

cada fase de trabajo que se evalúan en la Tabla del apartado 1, se repercuten unos costes que cumplen dicho criterio". Sin embargo, el informe presentado se limita a realizar dicha afirmación, sin aportar documentación justificativa al respecto ni realizar una demostración expresa que, además, justifique el respeto a los costes salariales según convenios colectivos sectoriales.

Por todo ello se considera que la justificación realizada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los costes propuestos por el licitador por ser incompleta. Además, no justifica debidamente que se respeten las obligaciones que resultan aplicables en materia laboral y el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes.

6. CONCLUSIONES

Por tanto, a juicio del técnico que informa, tras el estudio de la documentación remitida y una vez analizado el asunto, se estima que **no existe motivación suficiente para aceptar la justificación** de la oferta anormalmente baja aportada por el licitador ALFREDO LINARES AGÜERA en el proceso de contratación que nos ocupa, en cuanto que la misma no aporta fundamentos en los que justifica su ajustada oferta económica.

Estimación que se eleva a la mesa de contratación, que adoptará el acuerdo que considere oportuno en base a la consideración de la justificación efectuada por el licitador y los informes solicitados.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Marchena (documento firmado electrónicamente)

Código Seguro de Verificación	IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Fecha	27/06/2024 12:41:57	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7XGABPHIWT5TH6QYWW4ZL7EY	Página	6/6	