



Ayuntamiento de  
Tres Cantos

Servicios Técnicos  
Arquitectura

## INFORME

**DE: ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL**

D<sup>a</sup> Luisa Prieto Carpizo

**A: CONTRATACION MUNICIPAL**

D<sup>a</sup>. Marta Alejo García

**Asunto: INFORME SOBRE DOCUMENTACIÓN DE JUSTIFICACIÓN DE OFERTA PRESENTADA POR OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS, S.A.**

**Obra: [“PROYECTO DE EJECUCION DE INSTALACION DEPORTIVA DE GIMNASIA RITMICA Y DEPORTIVA” en parcela municipal sita en RONDA DEL AGUILA N°1](#)**

Según consta en el expediente de contratación 2019/11/Cont, y de conformidad con el acta de la 2<sup>a</sup> Mesa de contratación del día 20.11.19, de apertura del sobre nº2 “Criterios evaluables automáticamente”, en la que se indica que:

*“Una vez terminada la sesión pública, la mesa de Contratación analiza las ofertas, viendo los criterios establecidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares para considerar que una oferta puede estar incurso en valores anormales, los miembros de la Mesa entienden que la proposición presentada por el licitador “Obras, Caminos y Asfaltos, S.A.”, podría ser calificada como desproporcionada o anormal ..., y acuerda que se conceda a la empresa licitadora trámite de audiencia, por plazo de diez días hábiles, a fin de que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos”.*

Todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Se concede trámite de audiencia desde el departamento de Contratación al licitador con la oferta económica incurso en valor anormal, solicitando justificación de valoración de la oferta presentada en virtud de lo dispuesto en los artículos 149.4 de la LCSP y en cumplimiento de lo acordado por la Mesa de Contratación, en su sesión de fecha 27 de noviembre de 2019, a fin de que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, precisando las condiciones de la oferta que determinen el bajo nivel del precio de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita el método de construcción, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar la obra, la innovación y originalidad de las soluciones propuestas para ejecutar las obras, el respeto de las 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 de la LCSP, o la posible obtención de una ayuda del Estado.

Mediante Registro de Entrada número 29218/2019, de fecha 13 de diciembre, la empresa Obras, Caminos y Asfaltos SA presenta la documentación solicitada para justificar la oferta de la licitación de la obra indicada en el encabezamiento. Desde contratación, mediante nota interna del 16.12.19, se solicita a este Servicio Técnico que informe sobre la documentación aportada.



NOMBRE: PRIETO CARPIZO, LUISA MARÍA  
PUESTO DE TRABAJO: ARQUITECTO TÉCNICO  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - <https://sede.trescantos.es> - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC22E83997F36EB344EB6  
FECHA DE FIRMA: 17/01/2020  
HASH DEL CERTIFICADO: 91B67FC5D776B4E98165FA788353827C8E0E3E54  
MOTIVO: 91B67FC5D776B4E98165FA788353827C8E0E3E54



**Estudio y valoración de la oferta económica presentada por OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS S.A.**

Consta en el expediente la documentación presentada por **Obras, Asfaltos y Caminos SA**, con Registro de Entrada nº 291218/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019, dentro del plazo concedido para el trámite de audiencia, y justificativa de la baja ofertada del 20,09% de baja económica + 3,45% de la mejora que hace un total de **23,54%**.

Dicha justificación la desarrolla conforme a la siguiente estructuración.

- 1.- Carta de presentación
- 2.- Memoria justificativa: objeto y alcance
- 3.- Justificación de precios:
  - 3.1 Condiciones favorables
  - 3.2 Justificación de los costes indirectos y proporcionales de obra
  - 3.3 Precios unitarios de obra
  - 3.4 Ofertas de proveedores y sub-contratistas
- 4.- Solvencia Técnica
- 5.- Cumplimiento obligaciones establecidas en las disposiciones vigentes
- 6.- Anexo 1: presupuesto de la ofertada
- 7.- Anexo 2: ofertas

**Consideraciones técnicas sobre la justificación de OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS S.A.**

**- Documentación aportada.-**

En la documentación justificativa presentada por OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS, S.A., se indica que se para asegurar la viabilidad económica se han definido las operaciones necesarias para la correcta ejecución con el menor coste y plazo posible, con los equipos de personal, maquinaria, y medios auxiliares de que dispone la empresa, incluyendo en su política también la subcontratación. Con este criterio indican que se han diseñado los equipos y elegido los procedimientos que proporcionen un rendimiento óptimo, que redunda en la reducción de plazos y costes indirectos.

En el estudio de la obra han elaborado sus propios precios descompuestos de las unidades principales de obra y han solicitado ofertas a proveedores y subcontratistas interesados y comprometidos con el contrato, contrastando las ofertas específicas recibidas.

Indican además que la empresa dispone de oficinas centrales en el municipio de Getafe en donde actualmente ejecutan y han ejecutado obras para entidades públicas y privadas, aportando en este apartado de **solvencia técnica** y un listado de obras ejecutadas de edificación desde en los 10 últimos años.

Indican que por ello consiguen una **disminución considerable de costes directos e indirectos** al contratar tanto a nivel de suministros de materiales por acuerdos marcos



con proveedores de la zona y descuentos adicionales de subcontratistas debido a su colaboración habitual en obras realizadas en el provincia.

Concluyen que en el estudio económico han intervenido principalmente dos factores:

**1.- personal propio:** especializado en los trabajos del Proyecto, de alto grado de eficacia y experiencia, ahorrándose gastos generales y beneficio de sub-contratistas que encarecen la oferta.

**2.- elaboración de un comparativo de coste:** han solicitado ofertas a numerosas empresas para la obtención del coste directo, elaborando cuadros comparativos para las unidades mas representativas.

#### **- Sobre el comparativo de coste y los costes directos.-**

En este apartado, se indica que primero se ha ordenado, de mayor a menor, la repercusión que tiene cada unidad de obra dentro del presupuesto y que, una vez ordenadas, se han elaborado los precios descompuestos de las unidades principales, solicitando ofertas a proveedores y sub-contratistas.

Se han llegado a estudiar los precios de las unidades de obra que representan  $\frac{2}{3}$  del presupuesto de costo directo e incluyen la relación de las unidades estudiadas.

Se aporta también relación de proveedores y subcontratistas consultados en el estudio de la oferta y sus respectivos presupuestos. La empresa licitadora aporta el presupuesto de hasta 32 empresas que podrían participar en la ejecución de las referidas unidades de obra. Se aprecia que en partidas de gran peso dentro del proyecto tales como: estructura de acero, cubiertas, electricidad, iluminación, y climatización, se consigue un mayor beneficio para la licitadora, y sin embargo hay otras unidades de obra o capítulos, de menor peso en el proyecto, en donde incluso el precio del coste de ejecución de los presupuestos que ha conseguido la empresa, indica que habrá pérdida o escasa ganancia, tales como la carpintería de aluminio, cerrajería y albañilería.

Se aporta finalmente, el presupuesto total de la oferta, con el detalle de todas las unidades de obra aplicándole el precio de contrata (IVA excluido). Esos precios unitarios aplicados a las distintas unidades proyectadas conforman el presupuesto detallado por unidades de obra, con un resultado en Ejecución de Contrata de **1.632.653,88 €**.

#### **- Sobre los costes proporcionales: costes indirectos, .-**

Los costes indirectos:

- Personal: de obra indirecta de producción (jefe de obra, topógrafo y encargado), de control de calidad, medioambiental y PRL, de administración, de compras
- Maquinaria y medios auxiliares: vehículos personal, camión grúa, pequeña maquinaria fija, útiles y herramientas, etc.
- Oficinas e instalaciones: caseta de obra, servicios, consumos, etc.
- Varios: carteles, anuncios, publicidad, etc.



Todos ellos, representan en la propuesta un **10% de Costes Indirectos** (superior al indicado en el proyecto que era de un 5%),

#### - Sobre los costes proporcionales: Gastos Generales y beneficio industrial.-

y se incluye también un **5% de Gastos Generales + Beneficio Industrial**, de conformidad a la política empresarial que ha reducido el conjunto de todos los costes proporcionales, incluso el margen(en el proyecto se indicaba para estos conceptos el 19%).

De esta forma se ajusta los Gastos Generales y Beneficio para conseguir una rentabilidad mínima. Se indica que esto es así con el objetivo de ser muy competitivo frente al resto de licitadores, pero al mismo tiempo se pretende ganar la confianza para colaboraciones futuras en otras obras.

En la justificación no se indica nada respecto a la mejora del proyecto, no obstante en el informe de la mesa 2 se indica que la oferta incluye **la ejecución de la mejora, se entiende que es a coste 0 para el Ayuntamiento**, y por tanto su ejecución valorada en el anexo en 70.564,50 mas IVA será a costa de un menor beneficio para la Licitadora.

El importe de ejecución de contrata de **1.632.635,88 € es coincidente con el presupuesto de Ejecución Material ofertado, que corresponde a un porcentaje de baja del 20.09%**, quedando así justificado. A este importe se le debe sumar exclusivamente el IVA de 342.857,31 €.

Estos Servicios Técnicos pueden valorar la política económica aplicada en el estudio de la oferta y que motive ha motivado la reducción de los Gastos Generales y el Beneficio Industrial, pero sí se consideran justificados los precios que sirvieron de base para realizar la baja ofertada, habiendo aspectos significativos en la justificación que posibilitan la reducción del costo empresarial, como son: la experiencia en obras similares y la solvencia de la empresa, así como la maquinaria en propiedad para la puesta en obra, la disposición de medios, los compromisos de suministro a precios competitivos adquiridos con las empresas suministradoras, o la existencia de equipos y personal técnico cualificados a disposición.

#### - Análisis previo a la conclusión final.-

La empresa **OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS SA**, se ratifica en la proposición económica realizada y en la viabilidad de la misma, tanto técnica como económicamente y declara que cumple con las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social y laboral establecidas en las disposiciones vigentes, así como de las obligaciones vigentes en materia de subcontratación.

Adjuntan además los sellos obtenidos de certificación obtenida en las Normas de Gestión de Calidad ISO9001, Medioambiental ISO14001, y de prevención de Riesgos Laborales OSHAS 18001, actualizados y en vigor.



Una baja económica excesiva, u oferta anormalmente baja, sobre un contrato de obra, puede tener una repercusión negativa, de ahí que la Ley de Contratos del Sector Público proteja este hecho de conformidad al Artículo 149 sobre ofertas anormalmente bajas. El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, establece que una oferta puede estar incurso en valores anormales o desproporcionados cuando, su porcentaje de baja, respecto al presupuesto de licitación, exceda en diez (10) unidades porcentuales, por lo menos, a la media aritmética de los porcentajes de baja de todas las proposiciones presentadas que hayan sido aceptadas.

La media aritmética de los porcentajes de baja de todas las proposiciones presentadas que han sido aceptadas ha sido 12,53 %, que al incrementar las 10 unidades porcentuales que indica el PCAP, resulta que el límite de la baja desproporcionada está establecido en el porcentaje del 22,53%.

Solo ha habido una empresa que ha ofertado una baja superior al límite y ha sido la baja ofertada por **OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS SA** es del **23,54%**, sobrepasando el límite en un **1,01%**. Las dos empresas siguientes, en orden descendente, que no presentan baja desproporcionada son Proyecon Galicia S.A. y Ejuca Empresa Constructora, a 0,62% y 1,68% del límite 22,53%. La diferencia entre estas dos ofertas que no son desproporcionadas y la del objeto del estudio no es grande, y por ello, al no existir una gran dispersión, se puede concluir que los precios aplicados y el importe final es óptimo.

Tras el análisis de la documentación presentada, se considera que la empresa **OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS SA** ha justificado, su solvencia, tanto técnica como económica, además de tener una amplia experiencia en la ejecución de obras de edificación.

Por otro lado, el hecho de que este contrato de obra tenga como única modalidad los trabajos por medición (100%) ejecutados conforme a las prescripciones establecidas, en el Proyecto, reduce la repercusión negativa que pudiera tener la baja si se tratase de otro tipo de contrato, como pudiera ser uno de servicio, puesto que todo el peso recae sobre dichos trabajos, cuyas certificaciones de pago serán efectivas con la obra realmente acabada y técnicamente aceptada por el Ayuntamiento.

### **Conclusión técnica sobre la justificación de OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS SA**

Reiterando lo dicho anteriormente, el Técnico que suscribe concluye que la justificación presentada por la empresa el 13.12.19, con n°RE: 29218/2019 por **OBRAS, CAMINOS Y ASFALTOS SA**, **se considera técnicamente viable y suficientemente motivada; apreciándose tras su justificación que podrán llevarse a cabo las obras por el importe ofertado explicando satisfactoriamente su oferta.**

En todo caso, de conformidad al Artículo 149.7 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, *“Cuando una empresa que hubiese estado incurso en presunción de anomalía resulte adjudicataria del contrato, el órgano de contratación establecerá los mecanismos adecuados para realizar un seguimiento pormenorizado de la ejecución del mismo, con el objetivo de garantizar la correcta ejecución del contrato sin que se produzca una merma en la calidad de la obra.”*



**Ayuntamiento de  
Tres Cantos**

Servicios Técnicos  
Arquitectura

**INFORME**

Se incluye a continuación un cuadro-resumen comparativo realizado por este Servicio Técnico, entre el resumen del presupuesto de la licitación por capítulos y el resumen de la justificación de la oferta realizada.

CAPITULO	DESCRIPCIÓN	PROYECTO		Presupuesto de contrata de cada capítulo (capítulo x1,19)	LA OFERTA INCLUYE: (costes indirectos = 10%) + (G.G. + B.I.= 5%) + MEJORA
		IMPORTE	%		
CO1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	28.444,76	1,66	33.849,26	35.754,72
CO2	CIMENTACIONES	94.630,95	5,51	112.610,83	78.792,52
CO3	ESTRUCTURAS	371.659,27	21,65	442.274,53	334.047,74
CO4	CUBIERTAS	89.489,04	5,21	106.491,96	101.834,71
CO5	ALBAÑILERÍA	14.763,21	0,86	17.568,22	15.006,07
CO6	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	48.574,91	2,83	57.804,14	44.872,74
CO7	PAVIMENTOS	64.976,54	3,78	77.322,08	56.692,66
CO8	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	103.910,70	6,05	123.653,73	81.159,61
CO9	CARPINTERÍA DE MADERA	8.218,61	0,48	9.780,15	7.879,80
CO10	CARPINTERÍA DE ALUMINIO	74.897,80	4,36	89.128,38	110.587,69
CO11	CERRAJERÍA	42.776,46	2,49	50.903,99	41.013,03
CO12	ELECTRICIDAD	178.825,40	10,42	212.802,23	171.453,39
CO13	ILUMINACIÓN	60.057,53	3,50	71.468,46	57.581,70
CO14	CLIMATIZACIÓN	160.714,09	9,36	191.249,77	154.088,75
CO15	CALEFACCIÓN Y VESTUARIOS	8.311,08	0,48	9.890,19	7.968,46
CO16	SISTEMA SOLAR Y PRODUCCIÓN ACS	30.954,08	1,80	36.835,36	29.678,00
CO17	VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN	8.942,03	0,52	10.641,02	8.573,42
CO18	FONTANERÍA	17.361,29	1,01	20.659,94	16.645,57
CO19	APARATOS SANITARIOS	14.819,36	0,86	17.635,04	14.208,44
CO20	SANEAMIENTO	25.280,84	1,47	30.084,20	24.238,65
CO21	GAS	6.500,92	0,38	7.736,09	6.232,91
CO22	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	57.085,75	3,32	67.932,04	50.464,14
CO23	INSTALACIONES ESPECIALES	9.373,52	0,55	11.154,49	8.987,10
CO24	PINTURAS	6.465,38	0,38	7.693,80	5.774,09
CO25	SEGURIDAD Y SALUD	14.502,84	0,84	17.258,38	13.904,97
CO26	GESTIÓN DE RESIDUOS	40.589,71	2,36	48.301,75	38.916,43
CO27	CONTROL DE CALIDAD	4.472,74	0,26	5.322,56	4.288,45
CO28	URBANIZACIÓN	130.305,27	7,59	155.063,27	112.008,12
	P.E.M.	1.716.904,08	99,98		1.632.653,88
	GASTOS GENERALES 13%	223.197,53			
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	103.014,24			
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	2.043.115,86		2.043.115,86	1.632.653,88
	IVA 21%	429.054,33			342.857,31
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IVA	2.472.170,18			1.975.511,19

DIFERENCIA: 2.043.115,86 – 1.632.653,88	410.461,98	20,09 %
MEJORA:		3,45 %
BAJA OFERTADA		23,54 %

Lo que se informa a los efectos oportunos



LA ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL  
Luisa María Prieto Carpizo

Fecha, firma y huella digital al margen