

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS INCURSAS EN DESPROPORCIONALIDAD CORRESPONDIENTES AL EXPEDIENTE 00064/ISE/2023/SC DE LAS OBRAS DE SUSTITUCION A CENTRO DE DOS LINEAS DE INFANTIL Y PRIMARIA, TIPO C2, EN EL CEIP BERNARDO BARCO DE LA CAMPANA (SEVILLA)

Se redacta el presente informe por parte de la Dirección de Obras y Construcciones Educativas a petición de la Dirección de Contratación con el fin de analizar la justificación presentada por las empresas que han incurrido en ofertas anormalmente bajas en la licitación por procedimiento abierto de la obra de referencia, tal y como se establece en el artículo 149 de la LCSP, en virtud del cual se ha solicitado justificación sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma.

La empresa que se encuentra incursa en baja desproporcionada en la licitación de referencia es PEFERSAN, S.A. (A28198356), la cual ha presentado justificación de su oferta con fecha 11 de septiembre de 2023.

DATOS ECONÓMICOS DE LA LICITACIÓN:

Costes Directos PBE	4.591.602,81 €
Costes Indirectos PBE, 6%.....	275.496,17 €
PEM:	4.867.098,98 €
Gastos Generales, 13%	632.722,87 €
Beneficio Industrial, 6%.....	292.025,94 €
Presupuesto de Contrata	5.791.847,79 €
IVA, 21%.....	1.216.288,04 €
Presupuesto de Licitación	7.008.135,83 €

Para el estudio de esta oferta se han tenido en consideración lo siguiente:

- El impuesto de construcciones y las tasas de licencias municipales han sido calculados según lo establecido en las ordenanzas municipales, tomando como base imponible el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de licitación y sin estar afectada por la baja realizada la empresa.
- Costes horarios de mano de obra según el Convenio Colectivo de la Provincia de Sevilla, teniendo en cuenta los conceptos mínimos obligatorios que forman parte de dicho coste-horario.

Analizada la documentación presentada por PEFERSAN, S.A. para la justificación de su oferta se realizan las siguientes observaciones:

FIRMADO POR	JOSE MARIA FLORES VARGAS	17/10/2023 14:42:24	PÁGINA 1/4
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ	17/10/2023 14:36:30	
	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	17/10/2023 14:34:03	
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ	17/10/2023 12:55:15	
VERIFICACIÓN	tFc2eFLYD2L7JVXYBLFK85GQR9HE7A	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
			

En la justificación documental aportada se detallan los distintos gastos que la empresa prevé para la ejecución del contrato. Estos gastos se desglosan, a su vez, dentro de los distintos conceptos de obra: estudio de los costes directos de cada una de las unidades de obra con resumen comparativo de capítulos y estudio de costes indirectos y de gastos generales.

En cuanto a los costes indirectos, se aporta una relación de gastos con indicación de mano de obra indirecta, medios auxiliares, maquinaria, instalaciones provisionales, consumos y guardería, que en total representan un 7,57% de los costes directos de la oferta, por lo que suponen un importe mayor que el considerado en el resumen económico del proyecto (6%), es decir, un sobre coste del 1,57 %, que supone la cantidad de 32.249,98 €.


Sin embargo, los gastos generales que se desglosan en la justificación, control de calidad, seguridad y salud, tasas e impuestos municipales, seguros, mejoras del PCAP y gastos generales de funcionamiento de la empresa, sólo alcanzan el 10,39% del PEM de la oferta, frente al 13% previsto en proyecto. Esta circunstancia se debe al bajo coste de las tasas por licencias de obra y de ocupación en el municipio de La Campana. Es decir, en los Gastos Generales habría una holgura del 2,61%, que supone la cantidad de 178.576,73 €.

Por lo tanto, el balance de estos grupos de gastos arroja un saldo favorable para la empresa que podría valorarse como positivo si se consideran adecuados todos los costes contemplados dentro de los mismos en la justificación. En principio, la empresa parece haber tenido en cuenta todos los gastos necesarios para llevar a cabo la prestación, sin embargo, no aporta ningún documento que avale o acredite los mismos para considerar correctas todas estas cantidades recogidas en la documentación aportada.

En cuanto a los costes directos la empresa aporta un cuadro comparativo entre las unidades de obra del proyecto y la oferta, los precios descompuestos y algunos precios auxiliares, aunque de estos últimos únicamente indica el coste sin justificar su desglose, por lo que no se puede comprobar si estos precios auxiliares contienen todos los componentes (materiales, mano de obra y maquinaria) necesarios para ejecutar la unidad de obra según se defina en el proyecto. Del análisis comparativo de los precios se desprende que solo 11 unidades de obra mantienen o suben su precio, mientras que el resto, de las más de 1000 unidades, experimentan una modificación a la baja, exceptuando los capítulos de seguridad y salud y control de calidad que mantienen el coste establecido en el proyecto. A los costes directos se les aplica una baja que globalmente supone un 11,49%, es decir una baja de 527.766,46 €.

Del importe de los costes directos del proyecto, el 66% corresponde a materiales, el 30% a mano de obra y el 4% a maquinaria. Por tanto, la incidencia del precio de los materiales es determinante en la oferta. En el caso que nos ocupa, el licitador ha hecho una baja en materiales de 348.325,86 €.

De entre todos los precios de materiales del proyecto, se ha detectado que en más del 25% de su importe se ha aplicado una baja considerable, sobrepasando el 30% de media con respecto al proyecto, coincidiendo éstos con materiales que tienen una incidencia económica muy relevante en el importe global de los materiales de la obra y, por tanto, en el presupuesto total de la obra. Se han

FIRMADO POR	JOSE MARIA FLORES VARGAS	17/10/2023 14:42:24	PÁGINA 2/4
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ	17/10/2023 14:36:30	
	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	17/10/2023 14:34:03	
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ	17/10/2023 12:55:15	
VERIFICACIÓN	tFc2eFLYD2L7JVXYBLFK85GQR9HE7A	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
			

analizado los costes directos ofertados por PEFERSAN, S.A. para estos precios y se ha podido comprobar que, aunque algunos pueden considerarse acordes al mercado, la mayoría se encuentran por debajo de su coste real, resultando un balance que sería negativo en su conjunto.

El resto de precios, alrededor del 70%, salvo una muy escasa minoría, cuentan con una oferta a la baja, como ya hemos mencionado, que aunque aisladamente supongan poca incidencia (una baja media en torno al 9,56%) representan en global un montante significativo dentro de los costes de los materiales.

En relación a los precios de los materiales, PEFERSAN, S.A. no aporta ninguna documentación que pueda avalar su oferta económica.

Entre la documentación aportada relativa a los costes directos, la empresa presenta la relación de unidades a subcontratar, ascendiendo en total a un 40,99% de estos costes.

Analizando los descompuestos de las unidades de obra puede observarse que en la mayoría de ellas han sido modificados levemente los rendimientos, tanto de mano de obra como de maquinaria y materiales en algún caso, respecto a los fijados en proyecto. Todas estas alteraciones no están avaladas por justificación técnica alguna, sino que PEFERSAN, S.A. las realiza únicamente en base a su experiencia.

Teniendo en cuenta que el estudio que se ha llevado a cabo contrastando con los precios de mercado sobre el porcentaje más relevante de los costes directos y que suponen los gastos principales para la actuación ha arrojado un saldo negativo, esta comisión técnica no puede afirmar que el resto de los costes directos pueda ejecutarse con seguridad con los precios ofertados y de acuerdo con las prescripciones establecidas en el proyecto.

Por lo tanto, tras analizar todos los costes en que se va a incurrir en el desarrollo de la prestación y el desglose de los distintos grupos de gastos, puede concluirse que la evaluación del conjunto de la oferta económica no da garantías de que el margen de incertidumbre que supone la baja realizada en los costes directos pueda ser absorbido por el saldo favorable que arroja el resto de la oferta (costes indirectos y gastos generales).

Asimismo, la justificación de la oferta anormalmente baja presentada por PEFERSAN, S.A. se basa en su totalidad en su propia experiencia en el sector de la construcción en general y en centros educativos en particular, por lo que ninguno de los importes de los costes directos reflejados en su estudio económico se encuentra avalado por soporte documental alguno que explique satisfactoriamente el bajo nivel de los precios propuestos por el licitador.

Considerando todos estos aspectos en global y atendiendo a las bajas que han efectuado el resto de licitadores, de 10 empresas, 5 están por debajo del 4% de baja y la máxima, por debajo de la baja en desproporcionalidad, es del 6,66%, se aprecia que esta oferta se aleja significativamente de los valores que permitirían considerarla viable, máxime cuando en la documentación justificativa aportada no se ha encontrado información ni documentación alguna en lo que se refiere a los siguientes valores, tal como establece el artículo 149 de la LCSP:

FIRMADO POR	JOSE MARIA FLORES VARGAS	17/10/2023 14:42:24	PÁGINA 3/4
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ	17/10/2023 14:36:30	
	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	17/10/2023 14:34:03	
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ	17/10/2023 12:55:15	
VERIFICACIÓN	tFc2eFLYD2L7JVXYBLFK85GQR9HE7A	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
			

- 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.

Por todo lo anterior y una vez analizada la oferta en su conjunto, esta comisión técnica no aprecia garantías que permitan considerar la viabilidad de la oferta económica presentada por la empresa PEFERSAN, S.A., y entiende que no ha sido justificada convenientemente la baja incurso en desproporcionalidad en la licitación de las obras de Sustitución a C2 en el CEIP Bernardo Barco de La Campana (Sevilla).

LOS TÉCNICOS,

Fdo: Sofía Gutiérrez Istría

Fdo: M. Isabel Jiménez Ruiz

Fdo.: C. Susana Aguaded Gómez

EL ADMINISTRADOR TÉCNICO

Fdo.: José M. Flores Vargas

FIRMADO POR	JOSE MARIA FLORES VARGAS	17/10/2023 14:42:24	PÁGINA 4/4
	CECILIA SUSANA AGUADED GOMEZ	17/10/2023 14:36:30	
	SOFIA GUTIERREZ ISTRIA	17/10/2023 14:34:03	
	MARIA ISABEL JIMENEZ RUIZ	17/10/2023 12:55:15	
VERIFICACIÓN	tFc2eFLYD2L7JVXYBLFK85GQR9HE7A	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
