



Informe “Análisis de la justificación de la oferta anormalmente baja presentada por la empresa APAREJADORES CONSTRUCTORES S.A.”

- **OBJETO DE LA LICITACIÓN: OBRAS PARA REALIZAR LOS TRABAJOS DE DESIMPLANTACIÓN EN LA PLANTA 6ª DEL EDIFICIO 6 DEL COMPLEJO EMPRESARIAL DE CRISTALIA SITO EN VÍA DE LOS POBLADOS Nº3**
- **Nº DE LICITACIÓN: 6012400035**
- **Nº DE SOLICITUD DE CONTRATACIÓN: 6000011429**

Elaboradores y aprobadores:

- Jorge Ávila
- Clara Guijarro

Fecha: 22 de marzo de 2024



1 OBJETO

La proposición económica presentada por la Empresa APAREJADORES CONSTRUCTORES S.A. a la licitación nº 6012400035, OBRAS PARA REALIZAR LOS TRABAJOS DE DESIMPLANTACIÓN EN LA PLANTA 6ª DEL EDIFICIO 6 DEL COMPLEJO EMPRESARIAL DE CRISTALIA SITO EN VÍA DE LOS POBLADOS N°3 ha resultado desproporcionada, o anormalmente baja, conforme a las previsiones recogidas al efecto en el Pliego de Condiciones Particulares que rige la licitación.

El objeto del presente informe es el análisis de la justificación presentada por APAREJADORES CONSTRUCTORES S.A. (ACONSSA) para garantizar el correcto cumplimiento de la oferta recibida y, por tanto, la aceptación o rechazo y consiguiente exclusión de la misma.

2 ANTECEDENTES E INFORMACIÓN DE LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA RECIBIDA

En la licitación de referencia, han llegado a la fase de valoración económica dieciocho ofertas.

Una vez revisadas las proposiciones económicas, y realizado el correspondiente análisis de conformidad con los criterios contenidos en el Pliego de Condiciones Particulares, se ha apreciado que el importe de la oferta presentada por la empresa APAREJADORES CONSTRUCTORES S.A. tiene un carácter desproporcionado o anormalmente bajo.

Siguiendo el procedimiento establecido en la normativa sobre contratación pública que resulta de aplicación a esta licitación y de conformidad con lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Particulares, se ha procedido a dar trámite de audiencia al licitador, solicitándole informe con la valoración de su proposición económica y el detalle de las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita la ejecución del contrato.

3 REVISIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

Una vez han sido recibidas por el Servicio de Patrimonio, las alegaciones y aclaraciones remitidas por la empresa APAREJADORES CONSTRUCTORES S.A. se ponen de manifiesto las siguientes condiciones favorables:



- **Conocimiento y experiencia en obras similares para distintos organismos y actas de recepción de obras similares ejecutadas en temeridad.**

La empresa APAREJADORES CONSTRUCTORES S.A., (ACONSSA), expone que está especializada en obras de construcción Pública, tiene una dilatada experiencia, con más de treinta años construyendo para diversos organismos. En todos estos años, ACONSSA, jamás ha incumplido sus responsabilidades y su buena ejecución, aun resultando adjudicatario de obras en temeridad.

Adjuntan certificados de fin de obra de obras adjudicadas en temeridad que se han resuelto y ejecutado según Proyecto y el buen hacer constructivo. Así como, un listado de organismos con los que trabajan y de los técnicos responsables.

- **Gastos Generales.**

Exponen que son una empresa de carácter familiar y tienen unos Gastos Generales mínimos. Esto lo consiguen con la disponibilidad de contar con técnicos propios, muy polivalentes, que realizan tanto las funciones técnicas, como las de estudio y planificación, así como las económicas, de forma que la repercusión de los gastos generales a las obras es muy reducida.

- **Costes indirectos.**

Exponen que disponen de personal propio suficiente para la realización de todos los trabajos de demoliciones y desmontajes, revestimientos y acabados, con lo que la disminución de los costes es considerable como detallan en la comparativa de costes de su presupuesto con el Proyecto.

La repercusión de unidades de obra subcontratadas es mínima, desinflando así las desviaciones y márgenes en costes, y beneficiándose por otra parte de las ganancias en cuanto a seguridad y salud de la obra, habidas por un menor número de empresas y trabajadores autónomos, con lo que se reducen las interferencias y las medidas a adoptar en esta materia son directas y están unificadas.

- **Medios auxiliares y relación maquinaria propia**

En sus almacenes centrales, disponen de medios auxiliares y maquinaria propia necesaria para realizar obras de construcción de todo tipo. Adjuntan un listado de la relación de maquinaria de la que disponen en propiedad, justificando así que con los medios propios reducen los costes en un porcentaje elevado.

- **Coste directo**

Exponen que han estudiado detenidamente el Proyecto y los costes de la ejecución. Adjuntan un comparativo proyecto-presupuesto, para justificar de manera pormenorizada las unidades con más variación.

Realizan un estudio pormenorizado de las partidas con mayor variación incluidas en el proyecto, y que conforman el precio ofertado. Estudian las partidas en las que se han modificado los precios unitarios y descompuestos mejorando el precio final de la unidad, justificado con los precios facilitados por los distintos proveedores y subcontratas, cuyos presupuestos adjuntan como anexo. Adjuntan además cartas de compromiso de estas empresas.

En la justificación de las unidades con más variación, han respetado el precio de la mano de obra de la jornada diurna de Oficial según figura en Proyecto. Deciden no modificar estos precios de mano de obra ni los rendimientos de los distintos tajos, de forma que exista un pequeño colchón por posibles desviaciones ajenas a ejecución del Proyecto que puedan darse por unidades que no se contemplen en un principio, aumento de algún producto de manera impredecible, etc. Para los rendimientos de la mano de obra, han respetado los que figuran en las tablas de bases de datos de la construcción.

Así mismo disponen de convenios con empresas instaladoras para la realización conjunta de aquellas unidades donde no están especializados.

Los precios justificados donde no aparecen unitarios, se deben a unidades de obra que serán subcontratadas por completo y el precio es directamente el que ofrece el subcontratista, que queda justificado por su presupuesto y compromiso de ejecución que se adjuntan como anexo.

En el estudio de comparativo de precios, destacan el desglose de las siguientes partidas por volumen de coste de obra:

- **CAPITULO 1 - ACTUACIONES PREVIAS, DEMOLICIONES Y DESMONTAJES**



DPM010: Desmontaje de mampara separadora ciega formada por paneles de acero, aluminio, madera, pvc o similar.

DPM010.1: Desmontaje de mampara separadora acristalada de vidrio templado formada por cercos metálicos.

DRT040: Demolición de falso techo registrable de bandejas metálicas.

DRS060: Levantado de pavimento de losetas de goma, linoleo, pvc, vinilo o similar.

DRS090: Desmontaje de suelo técnico registrable.

○ CAPITULO 2 - REVESTIMIENTOS Y TRASDOSADOS

CM1E08RBO020: Suministro e instalación de falso techo registrable suspendido.

CM1E08WY020: Ejecución de faja/tabica realizada con placa de yeso laminado estándar.

CM1E11VL070: Suelo técnico registrable.

RTA010: Guarnecido sobre paramento horizontal y vertical y acabado enlucido de yeso.

RIP035: Aplicación manual de dos capas de pintura plástica.

○ CAPITULO 3 - CARPINTERIA

LRC020: Chapa metálica colocada a más de 3 metros.

○ CAPITULO 4 - BAJA TENSION

EBT001: Desmontaje de cableado eléctrico por suelo técnico.

EBT002: Desmontaje de cableado eléctrico por techo de cámaras.

EBT003: Desconexión y desmontaje de interruptores de sala de reuniones.

EBT009: Desmontaje de cuadro secundario eléctrico tipo.

EBT016: Retirada de la regularización de 63 pantallas.

○ CAPITULO 5 – CLIMATIZACIÓN

CLI001: Retirada de máquinas de frío.

CLI003: Retirada de equipos de climatización.

○ CAPITULO 6 – PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

PCI001: Desinstalación de equipamiento PCI.

○ CAPITULO 7 – COMUNICACIONES

COM001: Desconexión de puntos finales.

COM005: Retirada de racks.

COM007: Desconexión de puntos finales.

○ CAPITULO 8 – REMATES Y AYUDAS

CM1E07WA220 Ayuda albañilería y remates.

HYL020 Limpieza final de obra.

○ CAPITULO 9 – GESTION DE RESIDUOS

GCA010: Clasificación y carga a camión.

GRB020: Canon de vertido.

4 CONCLUSIÓN

En conclusión, teniendo en cuenta lo anteriormente referenciado, a juicio del Servicio de Patrimonio proponente de la presente licitación, se considera que con los desgloses ofrecidos de los costes directos, los compromisos de los proveedores que se expresan, la previa experiencia en obras similares ejecutadas en temeridad, los costes reales de los gastos generales que consiguen con el personal y medios propios, los costes de la oferta quedan, con la justificación ofrecida, suficientemente acreditados y justificados.

Por tanto, la oferta puede ser aceptada en los términos presentados.

El presente documento, emitido a efectos de cumplimiento de obligaciones en materia de transparencia, es copia fiel del original, en el que constan las firmas auténticas y completas de las personas firmantes. ¶

¶
En cumplimiento de las obligaciones de protección de datos personales, no constan en esta copia datos identificativos adicionales a nombre y apellidos. ¶