



Ayuntamiento de Tabernas
CIF: P0408800A
C/ Mirlo nº 1
04200 Tabernas

CONCURSO PÚBLICO: OBRAS DE "RECUPERACIÓN DE LA FORTALEZA HISPANOMUSULMANA CASTILLO DE TABERNAS (ALMERÍA). N.º. EXPEDIENTE: 0012020

IMPORTE DE LICITACIÓN: (I.V.A. incluido): 368.299,80 €

Con relación a lo interesado mediante oficio por el órgano de contratación, en el que se solicita informe técnico sobre la justificación de la oferta anormalmente baja presentada por **Lorquimur, S.L.**, se emite el siguiente informe:

.-La documentación aportada pretende justificar las circunstancias que permiten al licitador plantear su oferta. Esta incluye una serie de cuadros de precios, tanto de materiales como de mano de obra, así como de costes indirectos y de estructura que, según criterio del licitador, posibilitan una baja en su oferta hasta el valor de 269.926,91€ (Iva incluido).

.-Dicha documentación se apoya en el contenido del artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público para regular las ofertas anormalmente bajas, mediante el cual el licitador debe demostrar que puede cumplir su oferta.

.-Dado que la licitación se basa en varios criterios de adjudicación, el artículo 149 de la LCSP señala que los pliegos deberán establecer los parámetros objetivos para considerar una oferta anormal. Y efectivamente, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares -PCAP- que rige esta licitación pública (Procedimiento abierto simplificado) señala, en su cláusula 11, que se considerarán anormales las ofertas que propongan un precio inferior al presupuesto base de licitación (368.299,80€, Iva incluido) en más de 10 unidades porcentuales, es decir 331.469,82€ Iva incluido.

.-La oferta presentada por el licitador Lorquimur S.L. (269.920,92€) supone un precio inferior al de licitación en más de 26 unidades porcentuales, es decir, más de 16 unidades por encima del límite considerado como umbral de anormalidad.

.-En consecuencia, y de acuerdo con lo señalado en la LCSP, la mesa de contratación o en su defecto el órgano de contratación podrá pedir justificación a estos licitadores sobre aquellas condiciones de la oferta 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.

Código Seguro De Verificación	aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Matilde Sola Aguilera - Arquitecta Tecnica Ayuntamiento de Tabernas	Firmado	11/09/2020 13:49:45
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==		





Ayuntamiento de Tabernas

CIF: P0408800A

C/ Mirlo nº 1

04200 Tabernas

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.

.-El Licitador argumenta la justificación económica de su oferta en la dilatada experiencia de la empresa para la ejecución de obras similares, lo que les ha permitido mejorar los rendimientos del personal, contar con los medios necesarios para la ejecución de los trabajos abaratando los costes directos de la obra y disponer de mano de obra especializada.

.- En el análisis de los cuadros de precios aportados se observa que se reducen las horas de la mano de obra en general, se han eliminado categorías como el ayudante de arqueología o el arqueólogo, en concreto en el precio 03.06 Análisis estratigráfico paramental y se han eliminado de los precios descompuestos maquinaria o equipos, que según indican, disponen en propiedad y se encuentran amortizados.

.- En relación con las partidas más significativas (desde el punto de vista de la baja aplicada en la justificación), se señalan las siguientes por ser las más elevadas :

.-2.003. Retirada de rellenos térreos y escombros caídos para nivelación de apoyos y apeos:

En los precios descompuestos no se incluye la retroexcavadora, lo que supone una baja del 59.68%. respecto del precio de licitación.

.-3.001. Georradar en superficie:

Se consigna una oferta de la empresa Basalto (por importe de 1.111,00€), lo que supone una baja del 59.20% con respecto al precio de licitación (2.722,96 €). La oferta contempla un área de trabajo de 1.550 m², pero en el presupuesto se recoge un solo día de trabajo. En el precio descompuesto han desaparecido las horas de trabajo del arqueólogo y del ayudante de arqueólogo (32 h/c.u.).

.-3.002. Sondeo de recopilación de datos constructivos en superficie:

Código Seguro De Verificación	aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Matilde Sola Aguilera - Arquitecta Tecnica Ayuntamiento de Tabernas	Firmado	11/09/2020 13:49:45	
Observaciones		Página	2/6	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==			



Ayuntamiento de Tabernas
CIF: P0408800A
C/ Mirlo nº 1
04200 Tabernas

Se mezcla en el nuevo descompuesto la mano de obra de peón con las ayudas a la arqueología (el proyecto indica ayudante en arqueología). Además, se rebajan las horas de actuación de 6.5 horas a 1.3 horas. También se han eliminado del descompuesto 18 horas de peón especializado. Tampoco se incluye la retroexcavadora. La partida sufre una baja del 44.60% respecto del precio de licitación.

.-3.003. Sondeo de recopilación de datos constructivos 2x2m2:

Se mezcla en el nuevo descompuesto la mano de obra de peón con las ayudas a la arqueología (ya hemos señalado que el proyecto indica ayudante en arqueología), por lo que la mano de obra disminuye significativamente de 27.34€ a 20.10€ por m2. La partida sufre una baja del 41.50%.

.-5.001. Consolidación en zonas superiores. A1:

No se consignan materiales específicos, lo que significa el 23% del precio de la partida. Además, se disminuye la mano de obra de 0.8 horas a 0.543 horas, lo que da lugar a una baja del 52.62%.

.-5.002. Proyecto de cal de sacrificio. A2:

Se quita del nuevo descompuesto la maquinaria para proyectar mortero, lo que supone que la partida sufre una baja del 48.62%.

.-5.005. Reparación de muro de tapial espesor medio faltante de 40 cm. B3:

La partida sufre una baja considerable al reducir el precio del mortero de cal grasa y arcilla de tapial de 166.08€ a 128.51€. Para ello, se aplica al cemento blanco una baja del 31.63% y a la cal grasa apagada en pasta un 54.59%, al no aplicar el coste de las batideras mecánicas ni la balsa de apagado. Todo ello supone una baja del 17.05%.

.-6.001. Retirada agentes biológicos:

Se rebaja la mano de obra de 36 horas indicadas en el proyecto a 25 horas en la oferta. La partida supone una baja del 26.83%.

Código Seguro De Verificación	aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Matiide Sola Aguilera - Arquitecta Tecnica Ayuntamiento de Tabernas	Firmado	11/09/2020 13:49:45	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==			



Ayuntamiento de Tabernas
CIF: P0408800A
C/ Mirlo nº 1
04200 Tabernas

-6.005. Patinado e hidrofugación de mampostería:

Se indica la utilización de un hidrofugante Sikaguard-711ES al precio de 1.14€/m², pero en la tarifa de precios de la empresa Sika, se indica que dicho hidrofugante cuesta 5.52€/litro (en su forma de compra más económica al hacer un pedido muy grande), por lo que el rendimiento sería mínimo. La partida supone una baja de un 46.23%

-7.002. Vallado de seguridad de hueco en tapia:

Se aporta un compromiso de la empresa maderas Misanz para abaratar la partida un 45.93%.

-8.001. Andamio tubular mayor de 6 m de altura:

Se elimina del nuevo descompuesto el alquiler de los medios auxiliares al ser en propiedad, pero a la vez se reduce la mano de obra de 0.44 horas a 0.30 horas. La partida supone una baja del 69.22%

-8.002. Montaje, desmontaje y alquiler de andamio colgante motorizado:

Se aporta compromiso de la empresa Cañaveral para abaratar la partida un 21.39%.

-8.003. Andamios pequeña entidad móviles:

Se elimina del nuevo descompuesto el alquiler de los medios auxiliares al ser en propiedad, pero a la vez se reduce la mano de obra de 26 horas a 20 horas. La partida supone una baja del 33.83%

-Al Coste Directo de las unidades de obra que asciende a 190.562,67, le añaden 23.027,68 € en concepto de Costes Indirectos, lo que sitúa el PEM de la oferta presentada en 213.590,35 € Posteriormente aplica sólo un 2% de beneficio industrial, frente al porcentaje fijado en el proyecto del 6%. Se aplica un coste de Estructura de Empresa que asciende a 5.115,63 que representa un 2,4% del PEM ofertado. Se podría decir que, del 19% incluido en proyecto en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, el Licitador propone reducir este porcentaje a 4,40 % .

-Es cierto que las empresas pueden llegar a reducir sus costes, pero precisamente la obra que se está analizando, tanto por su tipología como por la complejidad en la puesta en tajo, la

Código Seguro De Verificación	aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Matilde Sola Aguilera - Arquitecta Tecnica Ayuntamiento de Tabernas	Firmado	11/09/2020 13:49:45	
Observaciones		Página	4/6	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==			



Ayuntamiento de Tabernas

CIF: P0408800A

C/ Mirlo nº 1

04200 Tabernas

dificultad de su ubicación y la ausencia de materiales o instalaciones (partidas en las que si existe margen económico entre distintas marcas, modelos, especificaciones, etc..), hace muy improbable asegurar el cumplimiento de los rendimientos y costes aportados en la oferta de la mercantil, más aun cuando no existe margen en los beneficios.

A modo de resumen se considera que deben valorarse los siguientes aspectos:

a)- El índice de anormalidad como consecuencia de la fórmula matemática (Presupuesto de licitación -10%), no puede considerarse débil, sino de mucha intensidad, sobre todo, cuando la oferta analizada lo supera en más del doble (Presupuesto de licitación -26,71%).

b)- Se utilizan en los nuevos precios descompuestos, unos rendimientos para el personal y costes materiales no suficientemente justificados y que no se corresponden con lo habitual en obras similares.

Desconocemos cómo se ha llegado a dichos rendimientos, pero los consideramos muy improbables, dado que en dichos rendimientos deben tenerse en cuenta tiempos de desplazamiento, señalizaciones previas y preparación de las zonas de trabajo, dado que se trata de tareas en zonas muy inestables e incluso en precario, lo que implica una parte proporcional muy importante de movilidad y acotamiento de la zona afectada. Además (si bien esto es una incidencia menor), se valoran algunas categorías de personal de nivel inferior a las del proyecto.

c)- Se adjuntan decenas de páginas con precios de las partidas de las obras, con poca importancia en lo que se refiere a la variación de su cuantía. Sin embargo, se modifican de forma muy significativa los costes directos sin que la justificación de dicha reducción sea suficiente. Además, dicha reducción sobre el contenido del proyecto, supone una anormalidad que puede poner en riesgo su adecuado cumplimiento, por lo que el principio de economía no debe prevalecer sobre el del Fin público.

d)- Además de lo anterior, el licitador añade otros trabajos que propone ejecutar sin coste alguno para la Administración contratante. Se trata de la ejecución de estudios de laboratorio con deterioros, cotejo de análisis de fachadas, apertura de fichas de trabajo e informe final (con adhesión a laboratorio LCM), seguimiento fotográfico mediante dron y recorrido de visitas durante las obras. Todos estos trabajos, a cuenta del contratista, reducirán aún más el reducido beneficio del licitador, haciendo que éste se aproxime a cero. El beneficio industrial que figura en el informe es del 2% (se entiende que es asumido por la importancia del inmueble y por

Código Seguro De Verificación	aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Matilde Sola Aguilera - Arquitecta Tecnica Ayuntamiento de Tabernas	Firmado	11/09/2020 13:49:45
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==		





Ayuntamiento de Tabernas
CIF: P0408800A
C/ Mirlo nº 1
04200 Tabernas


cuestión de imagen de marca), razón que puede ser aceptable, aunque no se presente una justificación excesivamente técnica.

En consecuencia, se estima que **no existen las suficientes garantías para que la oferta pueda ser cumplida por el licitador**, dada la inclusión de una gran cantidad de valores anormales o desproporcionados, tanto en los materiales, como en la mano de obra y en los costes directos y en el beneficio Industrial, a lo que se añade lo relativo a los trabajos efectuados sin coste para el Municipio y a la enorme diferencia respecto del valor máximo que marca la presunción de anormalidad en el precio.

Tal es el parecer de la técnica que suscribe, no obstante el Órgano de contratación, resolverá lo que estime pertinente.-

En Tabernas, a 11 de septiembre de 2020.

Fdo: Matilde Sola Aguilera, Arquitecta Técnica.

Código Seguro De Verificación	aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Matilde Sola Aguilera - Arquitecta Tecnica Ayuntamiento de Tabernas	Firmado	11/09/2020 13:49:45	
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/aHhVv32Ng2G7RaATL2e23g==			