



Fecha: Abril de 2.023

N/R.: P.O.55.21

Asunto: INFORME TÉCNICO DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA BAJA POR PARTE DE LAS EMPRESAS INCURSAS EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD POR BAJO IMPORTE EN EL CONCURSO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA OBRA “DEMOLICIÓN DE PASARELA Y PÉRGOLA EN EL PASEO MARÍTIMO DEL PUERTO DE ALCUDIA” EXPTE P.O.5521.

En fecha 28 de marzo de 2023 se procedió por parte de la Mesa de Contratación a la apertura de los sobres correspondientes a la Documentación Administrativa y a la Documentación Económica de las ofertas presentadas para el procedimiento abierto, tomando como criterio de valoración la oferta económicamente más ventajosa, del contrato de obras “DEMOLICIÓN DE PASARELA Y PÉRGOLA EN EL PASEO MARÍTIMO DEL PUERTO DE ALCUDIA” EXPTE P.O.5521.

Analizadas las proposiciones económicas, conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones de Contratación, para la apreciación de las ofertas como temerarias o desproporcionadas, han resultado incursas en presunción de anomalía por su bajo importe, en relación con la prestación, las ofertas correspondientes a las siguientes empresas:

Empresa	Proposición Económica (€ sin IVA)	Baja Oferta Económica (BO%)
CONSTRUCCIONES, EXCAVACIONES Y ASFALTOS, S.A. (COEXA)	231.381,49 €	22,00%
VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L.	244.584,84 €	17,55%

A la vista de todo lo anterior, la Mesa de Contratación, conforme a la cláusula décima del Pliego de Condiciones de Contratación, solicitó a las empresas CONSTRUCCIONES, EXCAVACIONES Y ASFALTOS, S.A. (COEXA). y VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L. la información necesaria para que el Órgano de Contratación pueda estar en disposición de determinar si, efectivamente, su oferta resulta anormalmente baja en relación con la prestación y por ello debe ser rechazada o si, por el contrario, las citadas ofertas no resultan anormalmente baja, y por ello debe ser tomados en consideración para adjudicar el contrato.

La empresa CONSTRUCCIONES, EXCAVACIONES Y ASFALTOS, S.A. (COEXA) presentó un documento con fecha 31 de marzo de 2023, en el que se pretende justificar los motivos que le han llevado a presentar su proposición económica.



Una vez recibida la documentación presentada por la empresa VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L. se procedió al análisis de dicha documentación por parte de los técnicos de esta Autoridad portuaria, D. Víctor Darder Gallardo, Jefe de Departamento de Desarrollo de Infraestructuras y D. Antonio Ginard López, Jefe de Área de Planificación e Infraestructuras, concluyéndose lo siguiente por parte de los técnicos citados anteriormente, lo siguiente:

Análisis de la Justificación presentada por la empresa CONSTRUCCIONES, EXCAVACIONES Y ASFALTOS, S.A. (COEXA)

Se procede al análisis de la información facilitada por CONSTRUCCIONES, EXCAVACIONES Y ASFALTOS, S.A. (COEXA), según el orden de presentación de su documentación.

La documentación de la justificación presentada por CONSTRUCCIONES, EXCAVACIONES Y ASFALTOS, S.A. (COEXA) consta de los siguientes apartados:

CONTENIDO

ÍNDICE

1. SOLICITUD DE JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA OFERTA PRESENTADA
 - 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DIRECTOS DE EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE OBRA PREVISTAS EN EL PROYECTO
 - 2.1.1. DISPONIBILIDAD DE MEDIOS PROPIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA MAYORA DE UNIDADES DE OBRA.
 - 2.1.2 SOLUCIONES TÉCNICAS ADOPTADAS Y MÉTODOS CONSTRUCTIVOS
 - 2.1.3 COSTES DIRECTOS DE PERSONAL.
 - 2.1.4 SUBCONTRATAS Y SUMINISTROS DE MATERIALES.
 - 2.2. COSTES INDIRECTOS, GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL CONTEMPLADOS.
 - 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES TOTALES ESTIMADOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
 - 2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES PREVISTAS EN EL PROYECTO, PCAP Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.
 - 2.5. CONCLUSIÓN



Se procede a analizar cada apartado de la documentación presentada:

En relación al primer apartado de su Justificación que corresponde a la SOLICITUD DE JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA

JUSTIFICACIÓN

“Que en fecha 28 de marzo de 2023 se ha recibido notificación por parte de la Autoridad Portuaria de Balears, en la que se requiere a COEXA S.A. para que presente justificación de la oferta económica presentada a la licitación para la adjudicación del contrato referido al encabezamiento del presente escrito, a fin de justificar su viabilidad, ya que la misma presenta valores presuntamente anormales o desproporcionados.

La oferta económica presentada por COEXA S.A. a la licitación para la adjudicación del contrato de obras referido al encabezamiento del presente escrito, asciende al importe de 231.381,49 € (IVA excluido).”

ANALISIS

Realiza una descripción de los antecedentes de recepción por parte de la empresa del escrito en el que se le solicita la justificación de su baja.

CONTINUA LA JUSTIFICACIÓN

“2. JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA OFERTA PRESENTADA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DIRECTOS DE EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE OBRA

PREVISTAS EN EL PROYECTO

2.1.1. DISPONIBILIDAD DE MEDIOS PROPIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA MAYORA DE UNIDADES DE OBRA.

COEXA S.A. cuenta con una larga trayectoria en la ejecución de obras de características muy similares a la contemplada en el proyecto objeto de la presente licitación. Esto hace que COEXA S.A. disponga en propiedad de toda una serie de medios específicos necesarios para la ejecución de la mayoría de las tareas u operaciones previstas en los proyectos objeto de licitación, como puedan ser: (Relaciona la maquinaria que posee en propiedad y los trabajos en los que las emplearía dentro del proyecto).



Además de los medios indicados anteriormente, COEXA S.A dispone de muchos más medios que eventualmente podrán ser utilizados en la ejecución de las obras objeto de la presente licitación, si realmente fuera necesario. Este hecho de disponer de maquinaria propia para realizar la mayoría de las operaciones contempladas para la ejecución de las obras de referencia, así como los rendimientos estimados con los métodos constructivos que se van a describir más adelante, para cada una de las partidas proyectadas, permite que los costes previstos para la ejecución de estas operaciones sean muy reducidos.

Cabe decir que una gran mayoría de la maquinaria indicada en los párrafos precedentes, que es propiedad de COEXA S.A. (u otras empresas del grupo empresarial STEH, al que pertenece COEXA), se encuentra completamente amortizada y operativa. Este hecho, por sí solo, ya supone una condición especialmente favorable de que dispone la empresa para ejecutar la prestación objeto de licitación, ya que para la ejecución de las obras no será necesario que COEXA S.A. soporte los costes de amortización de la maquinaria a utilizar en cada una de las operaciones a realizar, sino que únicamente deberá asumir los costes asociados a la explotación de la maquinaria en el ámbito del contrato que se licita (combustible, repuestos, materiales consumibles, materiales de reparación, operarios, etc...).”

ANÁLISIS

Se alega como condición favorable ser una empresa dedicada a las demoliciones y posesión de medios propios y personal, y sin embargo nada se menciona de cómo se mantienen esos medios e instalaciones, ya que ningún porcentaje por este concepto se refleja en la justificación, cuestión que además se considera de buena práctica.

El argumento se aprecia muy genérico, la mera experiencia no se considera un argumento suficiente para justificar la viabilidad de su oferta.

Se desconoce si la disposición de maquinaria en propiedad aporta alguna ventaja concreta. El mero enunciado del argumento sin mayor descripción de su contribución a la viabilidad no se puede considerar en el análisis como argumento suficiente.

Se desconoce esta circunstancia aporta alguna ventaja de rendimientos, organizacional o de coste que redunde en un beneficio para la ejecución o de ahorro concreto.

Respecto de los posibles ahorros, indica que la maquinaria es en propiedad y relaciona los costes que tendrá la misma asociados a la explotación de la maquinaria en el ámbito del contrato que se licita (combustible, repuestos, materiales consumibles, materiales de reparación, operarios, etc.).



CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

“Indica que dispone de taller propio para la reparación y mantenimiento de la maquinaria titularidad de la empresa. Este hecho permite que los costes asociados al mantenimiento y reparación de la maquinaria referida en los párrafos anteriores sean muy reducidos, disminuyendo además los tiempos necesarios para la realización de las tareas de mantenimiento y reparación de la maquinaria, permitiendo que los tiempos inoperativos de los medios indicados sean lo más reducidos posibles.”

ANÁLISIS

El tener talleres propios puede suponer una ventaja respecto a los otros licitadores, pero sin embargo nada se menciona de cómo se mantienen esos medios e instalaciones, ya que ningún porcentaje por este concepto se refleja en la justificación, cuestión que además se considera de buena práctica.

Las instalaciones de la empresa, además de considerarse como beneficiosas para el contrato, tienen como contraprestación la necesidad de imputación de un coste asociado, o al menos, explicar cómo puede omitirse esta imputación sin que afecte a la viabilidad del contrato.

Sin duda son condiciones favorables que les permiten hacer una mejor oferta. Al tratarse de ventajas cualitativas, deberían a priori traducirse en un ahorro, sin embargo, no explica en que se traducen de forma cuantitativa en la justificación de la baja ofertada.

CONTINUA LA JUSTIFICACIÓN

“Cabe decir que en el proyecto objeto de licitación, para la mayoría de las partidas correspondientes a la demolición de los distintos elementos de la pérgola y la pasarela a demoler, se prevé utilizar principalmente medios humanos, con apoyos puntuales de camión grúa, pero no se prevé la utilización de maquinaria para la realización de estas partidas, tal y como puede observarse en el cuadro de precios descompuestos incluido en el proyecto. Este hecho provoca que los rendimientos de los medios humanos previstos en el proyecto para las partidas de demoliciones, sean bajísimos.

Desde COEXA S.A., para las partidas de demoliciones de los distintos elementos previstos en el proyecto, se ha contemplado complementar los medios humanos y camiones grúa previstos en el cuadro de precios descompuestos del proyecto, con la utilización de maquinaria pesada (retroexcavadoras y palas de ruedas o orugas de goma), de camiones cesta de apoyo, etc... de modo que, a pesar de que estos medios tengan un coste unitario superior al de los medios humanos previstos en el proyecto, los rendimientos que se prevé obtener, tanto para los



medios humanos como para la maquinaria, serán mucho mayores y permitirán un ahorro importantísimo sobre los precios previstos en el proyecto, especialmente en lo que se refiere a las partidas de demoliciones de los distintos elementos.

Cabe decir que la maquinaria que se pretende utilizar será de características que eviten el deterioro de los pavimentos de las zonas desde donde se operará. A tal efecto se utilizarán máquinas retroexcavadoras y palas cargadoras sobre orugas o ruedas de goma, evitando la utilización de maquinaria sobre orugas metálicas que puedan deteriorar de forma importante los pavimentos. Además, se tomarán las medidas más adecuadas a cada caso, para evitar desperfectos en los pavimentos o elementos de mobiliario del entorno de las obras.

En el Anexo 2 del presente documento se adjunta la descomposición de los precios de coste previstos por COEXA para la ejecución de las distintas unidades de obra previstas en el proyecto. En el citado cuadro de precios descompuestos puede observarse los medios previstos para la ejecución de cada una de las partidas, así como sus rendimientos y costes unitarios, donde puede contemplarse que el coste de vehículos y maquinaria es sensiblemente inferior al previsto al proyecto, ya que, tal y como se ha comentado anteriormente, COEXA S.A. tiene previsto ejecutar los trabajos con maquinaria propia, que en muchos casos se encuentra totalmente amortizada.”

ANALISIS

Realiza un análisis de la descomposición de los precios de las demoliciones que figuran en el proyecto, e indica que los mismos se realizarían con medios humanos, con lo que los rendimientos serían menores a los que ellos plantean con la utilización de maquinaria.

Indica el tipo de maquinaria que empleará para evitar deteriorar en lo menos posible el pavimento o elementos existente en los alrededores a la obra. La maquinaria que presenta es de uso habitual, no apreciándose ventaja o hecho diferencial respecto del resto de licitadores.

Realiza una justificación de precios en el anexo nº2 que adjunta, indicando los rendimientos de maquinaria y manos de obra que interviene en cada unidad, apreciándose que con el empleo de la maquinaria propuesta se reduce tiempo y por consiguiente una reducción de precio de la unidad.



CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

"2.1.3 COSTES DIRECTOS DE PERSONAL.

COEXA SA. tiene previsto ejecutar las obras objeto de licitación, principalmente con personal propio. Los costes de personal tenidos en cuenta por COEXA para la elaboración del estudio económico correspondiente, previo a la licitación, son los contemplados en las tablas salariales vigentes en el momento de ejecución de las obras proyectadas en el convenio colectivo del sector de la construcción de la CAIB"

ANÁLISIS

Se limita a indicar que los costes de personal están calculados con los que figuran en el convenio colectivo de la construcción en Baleares sin justificarlos.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

"2.1.4 SUBCONTRATAS Y SUMINISTROS DE MATERIALES.

Además de todo lo indicado anteriormente, COEXA S.A. forma parte del grupo empresarial STeH que dispone de toda una serie de instalaciones propias que se enumeran a continuación: (enumera las dos instalaciones de hormigones y asfaltos). Adjunta precios en anexo 6.

Indica que este hecho, supone una reducción en los precios de suministro de dichos materiales. Indica que tiene un descuento del 38% sobre la tarifa vigente en los materiales suministrados por las empresas del grupo.

Relaciona empresas que suministraran materiales o servicios que fueran necesarios para la ejecución de algunas de las partidas previstas en el proyecto, que básicamente se tendrán que adquirir a proveedores externos a las empresas del grupo STeH. Adjunta ofertas de suministro y subcontrata en anexos 4 y 5."

ANÁLISIS

El pertenecer a un grupo que puede suministrar materiales a un precio inferior al de mercado, supone una ventaja respecto a los otros licitadores, y una reducción en el precio de las unidades afectadas.



CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

"2.2. COSTES INDIRECTOS, GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL CONTEMPLADOS.

"Indica que, asimismo, en el citado estudio económico, para valorar los costes totales estimados para la ejecución de las obras objeto de licitación, también se han tenido en cuenta los costes indirectos y los gastos generales de empresa.

Indica que los costes indirectos se han contemplado de forma equivalente a lo previsto en el proyecto objeto de licitación (6%) calculado sobre los costes directos previstos.

Indica que igualmente, se han calculado los gastos generales teniendo en cuenta los costes directos, seguridad y salud etc.. coincidiendo con el 13% del proyecto.

Indica que además de los citados costes indirectos y gastos generales, en el estudio económico incluido en el Anexo 1, también ha tenido en cuenta el beneficio industrial que COEXA S.A. pretende obtener derivado de las obras que se licitan, que ha sido valorado en un 6% sobre los costes de ejecución estimados."

ANÁLISIS

Indica que ha contemplado los costes indirectos, gastos generales y beneficio industrial equivalentes a los de proyecto, aunque no justifica los mismos. Aporta cuadro comparativo de unidades de obra y precios con los del proyecto de licitación en el anexo 1.

No es posible verificar que el porcentaje de gastos generales que considera en su presupuesto justificativo es coherente con los gastos de la empresa y se haya repercutido de forma viable. No aporta una mínima explicación de cómo realiza el ajuste de estos gastos.

CONTINUA LA JUSTIFICACIÓN

" 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES TOTALES ESTIMADOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Una vez contemplados todos los costes indicados anteriormente (directos, indirectos, gastos generales y beneficio industrial) se obtiene el estudio económico de costes total previsto para la ejecución de las obras, que se adjunta en el Anexo 1 del presente documento. Tal y como puede observarse, la oferta económica presentada por COEXA S.A. coincide con el importe



previsto de los costes en el citado estudio económico, ascendiendo a la cantidad de 231.381,49 € (IVA excluido).”

Table with columns: Código, Nat, Ud, Resumen, CanPres, PrPres, ImpPres, Cantidad Estudio Económico, Precio Estudio Económico, Importe Estudio Económico, Baja por partida, Oferta de. Rows include sections for DEMOLICIONES, MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN PAVIMENTO, GESTIÓN DE RESIDUOS, and SEGURIDAD Y SALUD.

ANÁLISIS

Adjunta cuadro comparativo en el anexo 1 del estudio económico realizado, indicando el porcentaje de la baja realizada en cada unidad.





CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

"2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES PREVISTAS EN EL PROYECTO, PCAP Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Para la redacción del estudio económico de costes previstos para la ejecución de las obras proyectadas, según lo descrito en los apartados precedentes de este escrito, COEXA S.A. ha tenido en cuenta, en todo momento, las especificaciones del proyecto respecto de las características de todos los materiales a utilizar para la ejecución de las obras, y previendo realizar los trabajos según los procedimientos constructivos habituales del sector y siguiendo las indicaciones previstas en el propio proyecto y el contemplado en el presente escrito.

También se ha tenido en cuenta el cumplimiento de todas las leyes, normativas y disposiciones vigentes que sean de aplicación a la ejecución de las obras proyectadas, tanto en materia laboral (incluyendo la protección del empleo y las condiciones de trabajo vigentes), como en materia de seguridad y salud de los trabajadores y vecinos, como en materia de gestión de residuos o cualquier norma relativa a la protección del medio ambiente, como en materia de las condiciones que deben cumplir la maquinaria y los vehículos que se destinarán a la ejecución de las obras, como en las características de los materiales a utilizar en las distintas unidades de obra proyectadas y cualquier otra especificación o normativa de cualquier tipo que le sea de aplicación."

ANÁLISIS

Se desconoce, en qué se traduce en relación a la justificación de la baja oferta realizada ya que, no se aporta ningún dato cualitativo o cuantitativo que pueda contribuir a la viabilidad de la baja oferta presentada objeto de justificación.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

"2.5. CONCLUSIÓN

Con todo lo explicado hasta este punto y con la documentación adicional aportada, pensamos que queda suficientemente justificada la valoración de la oferta económica presentada, puesto que se han indicado las condiciones especialmente favorables, que permiten que COEXA S.A. pueda presentar una oferta con un ahorro importante respecto al presupuesto de licitación, cumpliendo en todo momento con las especificaciones del proyecto, manteniendo los



estándares de calidad especificados y respetando todas las disposiciones vigentes en materia laboral (incluyendo la protección del empleo y las condiciones de trabajo vigentes), y cualquier otra especificación o normativa de cualquier tipo que le sea de aplicación.

En el presente escrito se adjuntan como anexos los siguientes documentos:

- Anexo 1: Estudio económico elaborado por COEXA S.A. durante el proceso de licitación.
- Anexo 2: Justificación de los costes unitarios previstos por partidas
- Anexo 3: Fichas de maquinaria propia de COEXA S.A., relacionada con la ejecución de las obras en cuestión y documentación acreditativa de su titularidad
- Anexo 4: Presupuesto MONTAJES COSA FINA.
- Anexo 5: Presupuesto PAVIMENTS LLOSETA.
- Anexo 6: Tarifas de precios empresas grupo STeH:

o Hormigones Farrutx: Se adjunta tarifa PVP (COEXA S.A. se le aplica un descuento de un 38% sobre la tarifa adjunta)

o ABISA: Se adjunta tarifa para los socios. (ultima tarifa aprobada. Marzo 2023)

SOLICITA

Que se tenga por presentada la presente justificación de la oferta económica correspondiente al contrato de obra “Demolición de pasarela y pérgola en el paseo marítimo de Puerto de Alcúdia”

Que se dé por válida la presente justificación y sea admitida por la mesa de contratación la oferta económica presentada por COEXA S.A. en las obras de referencia”

Conclusión a la justificación presentada por COEXA S.A.

- Se alega como condición favorable ser una empresa dedicada a las demoliciones y posesión de medios propios y personal, y sin embargo nada se menciona de cómo se mantienen esos medios e instalaciones, ya que únicamente menciona que mantiene los porcentajes que figuran en el proyecto.
- Realiza una justificación de las unidades de obra sobre los que ha realizado la baja indicando que la mayoría de los trabajos de demolición los realizará con maquinaria,



con lo que acortaría el plazo, pero no explica de forma desarrollada y clara la forma de ejecutar la misma, dado el entorno donde se encuentra la obra.

- Realiza una descripción de la maquinaria y mano de obra a emplear para la realización de los trabajos, y una justificación de precios genérica tanto de la maquinaria, como de la mano de obra.
- No es posible verificar que el porcentaje de gastos generales que considera en su presupuesto justificativo, es coherente con los gastos de la empresa y que se haya repercutido de forma viable. No aporta una mínima explicación de cómo realiza el ajuste de estos gastos.

CONCLUSIÓN DEL INFORME

A la vista de los aspectos indicados, los técnicos abajo firmantes consideran que no ha sido realizada de forma suficiente la justificación de la viabilidad la oferta económica presentada para la realización de los trabajos. Por lo tanto, a juicio de los técnicos firmantes del presente documento, con la documentación presentada por la empresa COEXA S.A. **NO** ha quedado suficientemente demostrado que dicha empresa pueda ejecutar los trabajos por el precio ofertado; por lo que no está justificado que su oferta económica no sea considerada como anormalmente baja.

En Palma a 26 de abril de 2.023

EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

D. Víctor Darder Gallardo

EL JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURAS

D. Antonio Ginard López