



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 anormalidad 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 VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L. presentó un documento, 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 VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L.

Se procede al análisis de la información facilitada por VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L., según el orden de presentación de su documentación.

La documentación de la justificación presentada por VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L. consta de los siguientes apartados:

CONTENIDO

ÍNDICE

- 1.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA MÉTODO CONSTRUCTIVO Y AHORROS.
- 2.- ANEXOS JUSTIFICACIÓN PRECIOS BAJA.

Se procede a analizar cada apartado de la documentación presentada:

En relación al primer apartado de su Justificación que corresponde a la JUSTIFICACIÓN DETALLADA MÉTODO CONSTRUCTIVO Y AHORROS,

JUSTIFICACIÓN

“La empresa VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L. indica que se centrará en analizar y tratar de justificar los precios de las partidas donde se han propuesto los precios más bajos en comparación con los precios de proyecto.

Indica que las partidas del Capítulo 1 de demoliciones es donde se ha producido la bajada de precios (Relaciona las partidas).

Por otro lado, indica que ha sido posible mejorar los precios de las unidades de demolición, porque la maquinaria destinada a tales labores es propia y no subcontratada, por lo que con esto se consigue ajustar mejor el coste/beneficio de la obra. Además, mantiene los precios de 2022 tal como indica en el anexo (adjunta tabla con precios).

Indica que, al ser una empresa dedicada a las demoliciones, tienen la eficiencia y práctica suficiente para ejecutar estos trabajos de manera óptima y productiva y que les permite



obtener un gran ahorro en estas partidas.

Indica también que cuenta con personal propio que será el que ejecute todas las partidas de demoliciones manuales, así como los maquinistas, evitando de nuevo cualquier subcontratación de mano de obra.”

ANALISIS

Indica las partidas sobre las que ha realizado el análisis económico que son las que repercuten en el precio ofertado.

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, el hecho de que la maquinaria sea en propiedad no supone que esta no conlleve ningún coste o gasto asociado y necesario como coste de adquisición, transporte a obra, seguros, consumos, mantenimientos, etc., como parece asumir el licitador, ya que no considera ningún tipo de coste o gasto asociado a su propia maquinaria en el presupuesto justificativo que presenta, sin ningún tipo de soporte documental o argumental que pudiera avalar su viabilidad.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

“Indica que las máquinas a utilizar son máquinas de gran tonelaje, y que en su caso son máquinas ya amortizadas, por lo que su coste horario es sensiblemente menor al de mercado. Detalla las máquinas que empleará para cada uno de los trabajos y el coste horario que aplica a cada una de ellas.



Analiza cada una de las demoliciones que se van a realizar indicando el tiempo empleado para cada una de las labores a realizar, los rendimientos, la mano de obra y la pequeña maquinaria a emplear y el coste horario. Analiza las siguientes partidas:

- **Demolición de cubiertas de madera:**

Indica que no será necesaria la pinza de derribo, pudiéndose realizar la demolición sin este complemento. En ese caso el precio por hora de la máquina es de 110,06€.

Al ser una demolición mayoritariamente manual y aunque se haya considerado el empleo de una máquina, que estará a disposición durante estos trabajos, se estima que el rendimiento en esta partida y para esta cubierta en concreto debido a su forma, y con una altura estándar, es de 50m²/día. Es decir, se tardarían como máximo y en las peores condiciones, 4 días en realizar la demolición de la cubierta. El coste de la máquina para 4 días, trabajando al 50% es de 1.981,08€, es decir, 9,63€/m², que añadiendo lo proporcional al personal en obra para 4 días (3 operarios 2.400€) y lo proporcional al dúmper para esos 4 días (1.018€) aumenta el precio por m² a 26,25€, precio al que se ha ofertado la partida

- **Demolición del pavimento de madera:**

Indica que se realizará con la misma máquina y personal, pero el rendimiento, al tratarse de una superficie plana a nivel de calle, aumenta. En este caso se ha considerado un rendimiento de 77,7m²/día. El precio horario de la máquina es de 110,06€/hora y hemos calculado que en otros 4 días esta demolición esté ejecutada. El coste directo, considerando la máquina, dumper, maquinaria pequeña, más 3 operarios para estos 4 días será de 5.659,71€, que equivale a 18,21€/m² un 56% menos que el precio de proyecto.

En este orden de precios están el resto de partidas de demoliciones de pavimentos, tal y como se puede observar en la oferta adjunta, con la excepción de la demolición de la cimentación de hormigón que su precio es más elevado al presentar un menor rendimiento debido al martillo a emplear junto con la máquina.

Como el coste de carga a camión va a parte, en las partidas de demolición solamente se consideran la propia demolición y la carga a dumper para llevarla al lugar de acopio.

- **Derribo de estructura de perfiles laminados:**



Indica que ha considerado una demolición mayoritariamente mecánica, aunque se ha tenido en cuenta en el costela mano de obra de 3 operarios que estarán en todo momento en ejecución de esta demolición. La maquinaria a emplear en este caso ha sido la giratoria + cizalla. Se ha estimado un rendimiento medio de 27m/día. El precio por día de la máquina es de 1.121,2€, en total = 10.090,80€. Coste de personal por día 600€, total 5.400€. Y esto da un coste directo de 63€/ml. En este caso de ha dejado un pequeño margen del 4% sobre el coste directo por si fuese necesario el empleo de cualquier herramienta pequeña. Con todo esto, el precio unitario para esa partida ha sido de 65,72€/ml.”

ANALISIS

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 se refleja ni que categoría tiene los operarios que empleará para cada una de las labores, ni el coste horario de cada uno. No realiza una justificación de los rendimientos aplicados a las diferentes unidades de obra sobre las que realiza su justificación.

Se limita a hacer referencia a una tabla con los precios de maquinaria que aplica con el coste horario.

No realiza un estudio de los costes indirectos que aplica a las unidades.

Según lo indicado en su justificación, la empresa asume gastos, y no los repercute en esta obra, por tanto, se deduce que tendrá ingresos que le permitan asumirlos. Si no repercute en sus obras ningún coste de estructura, a falta de mayor explicación, no puede tener ingresos y, por tanto, podría afectar a la viabilidad del contrato.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

“Los rendimientos utilizados en la justificación de las partidas anteriores son muy variables y dependiendo de las características de cada obra serán mayores o menores. Se han considerado unos rendimientos muy bajos, los cuales se mejorarán durante la ejecución de los trabajos, pero para estar del lado de la seguridad se han considerado las peores condiciones. Para tener una orientación del rendimiento de nuestra maquinaria, se adjunta en el Apartado 2 de anexos un listado con nuestra maquinaria y con los rendimientos máximos a los que pueden trabajar las diferentes máquinas suponiendo situaciones ideales. Se puede observar que los rendimientos empleados para el cálculo de las demoliciones en esta obra son mucho



menores a los rendimientos de la tabla adjunta, dadas las dificultades de las demoliciones. (Adjunta tabla de rendimientos de maquinaria en el anexo)”

ANÁLISIS

Adjunta tabla de rendimiento de maquinaria. No realiza una justificación de los rendimientos que aplica a las unidades de obra en las que son de aplicación, se limita a decir que son menores a los que adjunta en la tabla del anexo.

La maquinaria que presenta es de uso habitual, no apreciándose ventaja o hecho diferencial respecto del resto de licitadores.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

“Lo que nos diferencia del resto de licitadores, y por ello hemos incurrido en baja temeraria, es que nuestra empresa está experimentada en obras de derribos y demoliciones y contamos con toda la maquinaria necesaria para realizar cualquier tipo de demolición. Contamos con una amplia experiencia en demoliciones complejas dentro de ciudad y colindantes con edificios. Así mismo disponemos de un personal experimentado que en este tipo de trabajos es muy eficiente y nos permite conseguir rendimientos óptimos”

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 (indica experiencia en demoliciones sin especificar o relacionar obra alguna) o cuantitativo que pueda contribuir a la viabilidad de la baja oferta presentada objeto de justificación.

CONTINÚA LA JUSTIFICACIÓN

“Indica que ha sido en las partidas de demoliciones donde ha generado la baja a esta obra, ya que en el resto hemos mantenido los precios de proyecto al poder defenderlos tal cual están. Indica que tiene compromiso con la empresa subcontratista que ejecutará los trabajos de conservación de madera, así como la que ejecutará el mantenimiento de las vigas metálicas.

Indica que ha contactado con la empresa Reciclafusta para el procedimiento del tratamiento de madera en caso de que fuese posible llevarlo allí y obtenido tanto precios como indicaciones sobre cómo hacerlo y así poder mantener el precio de proyecto.”



Indica que ha considerado su precio de transporte con el de proyecto, no observando una diferencia desproporcionada, es por ello que se ha mantenido como en proyecto, por lo que considera que no es necesario justificar el precio de la licitación.

Indica finalmente que, al tener una cantera propia con Plan de Restauración Aprobado (Cantera Son de la Bau), no tendrá coste en la gestión de residuos sobrantes de la excavación, en caso de que hubiese, ya que los llevaría allí sin coste alguno salvo el transporte.

Indica que, no será necesario el uso o alquiler de un acopio temporal ya que en el mismo recinto se colocarán la caseta y el baño químico.

Indica que toda la obra se ejecutará con personal propio de Vitrac, el cual está capacitado y formado para la realización de todos los trabajos del proyecto.

La obra se ha estudiado de forma exhaustiva y se puede ejecutar sin ningún tipo de problema por el precio ofertado. Con todos los ahorros justificados anteriormente quedaría.

Los precios de maquinaria son los que la empresa emplea de forma oficial (tarifa T2 de la tabla). Para el coste del personal igual. Esta empresa emplea el Convenio de la Construcción de Baleares para todo su personal.”

ANÁLISIS

Indica en que partidas ha realizado la baja en el precio respecto a los del proyecto (capítulo 1 de demoliciones), y que el resto de precios coinciden con los de proyecto.

Justifica como único gasto de gestión de residuos el transporte de los mismos a su cantera, por lo que aplica el precio de proyecto al no haber desvío en el estudio que ha realizado.

Indica que realizará la obra con personal propio y que aplica el convenio de la construcción en la elaboración de los precios de la mano de obra, pero no lo justifica.

No explica o refleja en el documento la repercusión de los costes indirectos en los precios ofertados.

Conclusión a la justificación presentada por VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L.

- 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.



- No realiza una justificación detallada de la obtención de los rendimientos que aplica a las unidades de obra sobre los que ha realizado la baja.
- 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 explica o refleja en el documento la repercusión de los costes indirectos en los precios ofertados.
- 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.
- Oferta las instalaciones de la empresa como condición favorable (Cantera de Son de la Bau), pero no asume ningún coste proporcional, según norma de buena práctica, ni explica cómo puede omitirlo sin que afecte a la viabilidad de su oferta.

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 VITRAC OBRA PÚBLICA, S.L. **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

8

EL JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURAS

D. Antonio Ginard López



Ports de Balears



Autoritat Portuària de Balears

