



## INFORME DE ASESORAMIENTO TÉCNICO SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA PRESENTADA POR EL LICITADOR B.C.O. CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SL, INCURSA EN PRESUNCIÓN DE ANORMALIDAD EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO Nº 00313-2024 DE MEJORA PARCIAL DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO DE CIENCIAS SOCIALES Y DEL TRABAJO DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA. CUBIERTAS, FINANCIADO 100% POR EL GOBIERNO DE ARAGÓN

### 1. ANTECEDENTES

Con fecha 10 de enero de 2025, mediante comunicación interna, se recibe en la Unidad Técnica de Construcciones y Energía de la Universidad de Zaragoza, solicitud de informe de asesoramiento técnico sobre la justificación de la oferta presentada para la obra de MEJORA PARCIAL DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO DE CIENCIAS SOCIALES Y DEL TRABAJO DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA. CUBIERTAS por el licitador B.C.O. CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SL, incurra en presunción de anormalidad de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado K del Cuadro-Resumen del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige la presente licitación.

EXP.313/2024		CONTRATO DE OBRAS DE MEJORA PARCIAL DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO DE CIENCIAS SOCIALES Y DEL TRABAJO DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA CUBIERTAS											
BASE DE LICITACION	404.391,64			PUNTOS	90			FORMULA APLICABLE					
OFERTA MENOR	284.995,01	OFERTA EC. MEDIA		% BAJA MAYOR	29,5250	BAJA		PB					
OFERTA MAYOR	361.930,52	334.075,62		% BAJA MENOR	10,5000	MEDIA	17,3881						
EMPRESA	OFERTA	% DIF. OEM	BAJA	% BAJA	PI	PB	PM	PMP	PUNT. EVAL. POSTERIOR I.1	PUNT. EVAL. POSTERIOR I.2	TOTAL	ORDEN	OFERTA ANORMAL
01. CUBIERTAS Y PINTURAS HERGAR SL	334.431,89	0,11	69.959,75	17,30	76,70	52,73	64,72	68,71	52,73	10,00	62,73	3	
02. ARJID	359.856,30	7,72	44.535,34	11,01	71,28	33,57	52,42	58,71	33,57	10,00	43,57	5	
03. BCO CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SL	284.995,01	-14,69	119.396,63	29,52	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	10,00	100,00	1	SI
04. COANFI	361.930,52	8,34	42.461,12	10,50	70,87	32,01	51,44	57,91	32,01	10,00	42,01	6	
05. PROVIDER IBERICA SLU	339.933,19	1,75	64.458,45	15,94	75,45	48,59	62,02	66,50	48,59	10,00	58,59	4	
06. MAINSA	323.306,80	-3,22	81.084,84	20,05	79,34	61,12	70,23	73,26	61,12	10,00	71,12	2	

La oferta económica de B.C.O. CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS S.L. asciende a la cantidad de 284.995,01 €, IVA no incluido, siendo inferior en 14,69 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas, considerándose, por tanto, desproporcionada o temeraria de acuerdo con lo estipulado en el artículo 85 del RGLCAP.



## 2. DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL LICITADOR COMO JUSTIFICACIÓN DE SU OFERTA ECONÓMICA

El licitador B.C.O. CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SL presenta justificación de su oferta, suscrita el 8 de enero de 2025, compuesta por un único documento de 37 páginas y estructurado en:

- 1. Utilización de los precios descompuestos de proyecto
- 2. Coste de la mano de obra
- 3. Coste de maquinaria auxiliar
- 4. Coste de materiales
- 5. Coste de subcontratas
- 6. Coste de Gestión de residuos
- 7. Coste de la seguridad y salud
- Resumen de presupuesto
- Anexo 1. Comparativo presupuesto
- Anexo 2. Tablas salariales provinciales Convenio Colectivo del Sector industrias de la construcción y obras públicas
- Anexo 3. Presupuesto y carta de compromiso de la empresa Saltoki Suministros Zaragoza S.L
- Anexo 4. Presupuesto y carta de compromiso de la empresa Tecemac S.L.

Se analiza el documento presentado evaluando en él si contiene la argumentación precisa que justifique el alcance económico de su oferta de modo que se pueda estimar que el licitador puede cumplir el objeto del contrato en el precio ofertado con las suficientes garantías de calidad, plazo, seguridad y respeto normativo, administrativo y social.

En especial, atendiendo a lo establecido en el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que regula las ofertas anormalmente bajas, se estima sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma 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.*

En este sentido, el ofertante no aporta justificación de su oferta en base a un posible ahorro permitido por 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.*

El licitador aporta en la documentación anexa a su justificación de la oferta económica presentada: presupuesto y carta de compromiso de la empresa Saltoki Suministros Zaragoza S.L. relativa al suministro del material de aislamiento previsto en proyecto. Se realiza análisis de dicha documentación en puntos posteriores de este informe.

c) *La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.*

El documento no hace referencia a la incorporación de soluciones innovadoras u originales que permitan justificar su oferta.

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.*

En su documento la empresa ratifica de forma expresa la oferta formulada y desarrolla la justificación del bajo nivel de precios y costes de la oferta presentada, en base a la aplicación de una reducción en los precios de la mano de obra del proyecto, ajustándolos a los establecidos en el Convenio de la Construcción del año 2024 provincia de Zaragoza, y aportando carta de compromiso y oferta de la parte del contrato que tiene previsto subcontratar.

Se realiza análisis de dicha documentación en puntos posteriores de este informe.

e) *O la posible obtención de una ayuda de Estado.*

No se aporta información al respecto.

### **3. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA COMO JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA**

El licitador inicia la justificación de su oferta económica mediante un cuadro comparativo por capítulos de los importes de proyecto y los tenidos en cuenta para la formulación de su oferta.

B.C.O. CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS S.L se ratifica en su proposición presentada, por importe de 284.995,01 (IVA NO INCLUIDO), exponiendo a continuación las justificaciones a la oferta realizada, totalmente viable para llevar a cabo los trabajos objetos de este proceso de licitación.

	PROYECTO		OFERTA BCO
MEJORA ENVOLVENTE	319.947,91		219.609,89
GESTION DE RESIDUOS	1.528,81		1.528,81
SEGURIDAD Y SALUD	18.352,91		18.352,91
<b>EJECUCION MATERIAL</b>	<b>339.829,63</b>		<b>239.491,61</b>
GASTOS GENERALES --13%--	44.177,85	13%	31.133,90
BENEFICIO INDUSTRIAL--6%	20.389,78	6%	14.369,50
<b>EJECUCION CONTRATA</b>	<b>404.397,26</b>		<b>284.995,01</b>
<b>IMPORTE CON IVA INCL</b>	<b>489.320,68</b>		<b>344.843,96</b>

Los importes de gestión de residuos y seguridad y salud se corresponden con los del proyecto.

En este punto cabe reseñar que los importes totales y por capítulos relacionados en el documento no corresponden exactamente con los importes del proyecto, puesto que los importes de proyecto correspondientes a Gestión de Residuos y Seguridad y Salud son en realidad los siguientes:

PROYECTO DE MEJORA PARCIAL DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO DE CIENCIAS SOCIALES Y DEL TRABAJO DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA. CUBIERTAS", sito en Calle VIOLANTE DE HUNGRÍA 23 – Zaragoza	
Presupuesto de ejecución material	
1 MEJORA ENVOLVENTE	319.947,91
2 GESTION DE RESIDUOS	1.529,01
3 SEGURIDAD Y SALUD	18.347,99
<b>Total .....</b>	<b>339.824,91</b>
Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS.	

**VISADO**  
El presente documento fue visado el 18/09/24  
por el arquitecto titular de la obra, Sr. José Ángel Pérez Benedicto,  
con el número de documento 24.004.136.003.00396

Arquitecto/a Técnico/a:  
01115 JOSÉ ÁNGEL PÉREZ BENELECTO

Lo que supone una cierta diferencia en el importe tanto de cada uno de estos capítulos como en el importe total de la obra.



A continuación, el licitador desarrolla los elementos que le han permitido realizar su oferta económica. Se analizan los mismos en el orden expuesto en su documento:

1. Utilización de los precios descompuesto de proyecto

En este apartado, el licitador afirma que en su oferta se utilizan “*los precios descompuestos de proyecto, sin variar en ningún caso los rendimientos de la maquinaria, maquinaria auxiliar, y mano de obra ni los consumos de los materiales, cambiando únicamente: o los precios de la mano de obra, (oficiales 1ª, peones especializados y peones ordinarios de la construcción y albañilería) de acuerdo al convenio de la construcción del año 2.024 todavía vigente, o precios de los materiales y suministros en función de las ofertas de proveedores recibidas, o precios de aquellos destajos que han sido ofertados por empresas subcontratistas. Cualquier cambio en los precios de mano de obra, materiales y recursos y de destajos de subcontratas, aparecen en el descompuesto en color rojo para su fácil identificación.*”

Del análisis de los precios descompuestos adjuntados en el Anexo I de su documento, se concluye que, en realidad, los mismos se obtienen por:

- Aplicación del precio de mano de obra ajustada a las tablas salariales del Convenio de la Construcción del año 2024 provincia de Zaragoza. Sin justificar en su documentación que dichos precios sean de mercado, como establece el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Aplicación en el cálculo del precio de la partida *1.1 Cubierta plana no transitable, no ventilada, Deck* del precio unitario del material aislamiento térmico *Panel rígido de lana de roca Durock Multifix “ROCKWOOL” o equivalente*, conforme al precio unitario de suministro de material según la oferta y carta de compromiso de la empresa Saltoki Suministros Zaragoza S.L.
- Eliminación de los costes indirectos previstos en proyecto.

El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en su artículo 130 Cálculo de los precios de las distintas unidades de obra, establece:

1. *El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra se basará en la determinación de los costes directos e indirectos precisos para su ejecución, sin incorporar, en ningún caso, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido*



*que pueda gravar las entregas de bienes o prestaciones de servicios realizados.*

*(...)*

*3. Se considerarán costes indirectos:*

*Los gastos de instalación de oficinas a pie de obra, comunicaciones, edificación de almacenes, talleres, pabellones temporales para obreros, laboratorio, etc., los del personal técnico y administrativo adscrito exclusivamente a la obra y los imprevistos. Todos estos gastos, excepto aquéllos que se reflejen en el presupuesto valorados en unidades de obra o en partidas alzadas, se cifrarán en un porcentaje de los costes directos, igual para todas las unidades de obra, que adoptará, en cada caso, el autor del proyecto a la vista de la naturaleza de la obra proyectada, de la importancia de su presupuesto y de su previsible plazo de ejecución.*

El autor del proyecto, a la vista de la naturaleza de la obra proyectada, de la importancia de su presupuesto y de su previsible plazo de ejecución, adoptó un porcentaje del 5% para la estimación de los costes indirectos de esta obra aplicado sobre los costes directos para todas las unidades de obra.

Por lo tanto, la no inclusión de costes indirectos en los precios descompuestos aportados por el licitador en la justificación de su oferta, suponen una reducción del 5% de esos precios respecto a los de proyecto, sin que aporte justificación de las condiciones que le permiten prescindir de los mismos según se encuentran definidos en el Real Decreto.

Del análisis del punto 1 del documento justificativo y de los precios descompuestos del Anexo 1, se concluye que la oferta en realidad no se basa únicamente en el ajuste del precio del a mano de obra al definido en Convenio y la reducción del precio del material de la partida 1.1, conforme al precio unitario de la oferta de suministro de Saltoki Suministros Zaragoza S.L. (anexo 3) como afirma el licitador, sino que implica también la eliminación del 5% de costes indirectos sobre la totalidad de los costes directos incluidos en el presupuesto del proyecto, sin que el licitador aporte argumentos o justificación de las medidas que permiten formular su oferta incluyendo dicho ahorro.



## 2. Coste de la mano de obra.

El licitador aporta su cálculo del coste de mano de obra, aplicando las tablas salariales y el número de horas laborables anuales del Convenio de la Construcción del año 2024 provincia de Zaragoza.

La aplicación de estas tablas permite justificar el cumplimiento de las obligaciones en materia salarial, pero no justifica que los precios de mano de obra sean de mercado conforme a lo establecido en el artículo 149.4 de la Ley 9/2017.

## 3. Coste de la maquinaria auxiliar.

El licitador afirma que para el coste de maquinaria auxiliar de su oferta se han utilizado *los precios de proyecto, sin variar rendimiento.*

Analizados los precios descompuestos del anexo 1, se confirma este extremo.

## 4. Coste de materiales.

El licitador afirma que para el cálculo de su oferta ha tenido en cuenta la aplicación en el cálculo del precio de la partida *1.1 Cubierta plana no transitable, no ventilada, Deck* del precio unitario del material aislamiento térmico *Panel rígido de lana de roca Durock Multifix "ROCKWOOL" o equivalente*, conforme a la oferta y carta de compromiso de la empresa Saltoki Suministros Zaragoza S.L.

Analizados los precios descompuestos del anexo 1, se confirma este extremo. La oferta de la empresa Saltoki Suministros Zaragoza S.L. para el suministro de este material supone una reducción del precio unitario del 60 % respecto del precio unitario de proyecto.

Sin embargo, el importe total del presupuesto de Saltoki Suministros Zaragoza S.L. para el suministro de este material alcanza los 42.273,00 €. Para el cálculo de este importe se ha tenido en cuenta en el presupuesto una superficie de 2.196 m<sup>2</sup>, mientras que la medición de esta partida en proyecto es de 2.635,75 m<sup>2</sup> a los que habría que sumar las mermas que se producen por recortes, roturas, etc. durante la ejecución de la obra para conocer la superficie real a suministrar y que en proyecto se habían estimado en un 5%. Si el presupuesto se hubiera realizado computando la totalidad de la superficie de proyecto y aplicando el coeficiente por mermas del 1'05 conforme al precio descompuesto de la partida 1.1 de proyecto, el importe del mismo ascendería a 53.254,88 €, es decir 10.981,88 € más que el ofertado.



5. Coste de subcontratas.

El licitador aporta como anexo 4 la oferta y carta de compromiso de la empresa Tecemac S.L. para la ejecución de trabajos que alcanzan un importe del 65'30% del importe ofertado.

La carta de compromiso de la empresa Tecemac S.L. alcanza los trabajos “*descritos en el presupuesto número 17502 de 26/11/2024*” y establece que debe tenerse en cuenta que “*el precio indicado es EXCLUSIVAMENTE para las partidas tal y cómo se describen, no estando incluidas cualquier actuación no descrita (limpieza, preparación del soporte, etc)*”.

Dicho presupuesto número 17502 de 26/11/2024, se incluye en el anexo 4. El análisis del mismo no permite conocer el alcance real de la oferta de la empresa Tecemac S.L., puesto que no se especifica si se trata de suministro, de mano de obra en colocación o de suministro más colocación, más aún cuando se aporta, además, y se emplea en la justificación, el presupuesto de uno de los materiales incluido en una de las partidas recogidas en este presupuesto, y la descripción de las mismas no aparece completa, ni incluye precios descompuestos que permitan conocer su alcance real.

6. Coste de la gestión de residuos.

El licitador afirma que para el cálculo de su oferta ha tenido en cuenta el mismo coste para este capítulo que el definido en proyecto: 1.426,21 €.

Sin embargo, el importe de este capítulo en el proyecto es 1.529,01 €, el reflejado en los precios descompuestos aportados en el Anexo 1 es de 1.456,21 € y el incluido en el cuadro inicial comparativo por capítulos de los importes de proyecto y los tenidos en cuenta para la formulación de su oferta es de 1.528,81 €.

Por lo tanto, existen contradicciones a lo largo del documento en relación con el importe de este capítulo de la obra, lo que no permite conocer el alcance real previsto para el mismo en la formulación de la oferta económica por parte del licitador.

7. Coste de la Seguridad y Salud.

El licitador afirma que para el cálculo de su oferta ha tenido en cuenta el mismo coste para este capítulo que el definido en proyecto: 17.481,40 €.



Sin embargo, el importe de este capítulo en el proyecto es 18.347,99 €, el reflejado en los precios descompuestos aportados en el Anexo 1 es de 17.481,40 € y el incluido en el cuadro inicial comparativo por capítulos de los importes de proyecto y los tenidos en cuenta para la formulación de su oferta es de 18.352,91 €.

Por lo tanto, existen contradicciones a lo largo del documento en relación con el importe de este capítulo de la obra, lo que no permite conocer el alcance real previsto para el mismo en la formulación de la oferta económica por parte del licitador.

A continuación de este séptimo punto el licitador incluye en su documento el siguiente cuadro resumen de costes para el cálculo de su oferta:

RESUMEN ( SUBCONTRATA Y MATERIAL)	
TECEMAC	156.401,25
SALTOKI	42.273,00
OTROS	20.935,64
	219.609,89
RESIDUOS	1.528,81
SEG SALUD	18.352,91
EJE. MATERIAL	239.491,61
	0,13 31.133,90
	0,06 14.369,50
EJE. MATERIAL	284.995,01

Del análisis de este cuadro resumen, se concluye que:

- Los costes estimados para los capítulos de Gestión de Residuos y Seguridad y Salud no son los mismos que estaban previstos en el proyecto como afirma el licitador, ni son los que el propio licitador justifica en su documento mediante los precios descompuestos aportados en el Anexo 1.
- El importe del concepto principal de la obra cuyo importe asciende a 219.609,89 €, es fruto de la suma del importe de la oferta de la empresa Tecemac S. L., que como se ha indicado en puntos anteriores de este informe no permite conocer el alcance real de los trabajos a subcontratar a pesar de suponer entorno al 65% del importe de la oferta realizada por el licitador; del importe de la oferta de suministro del aislamiento térmico de la partida 1.1 de proyecto por parte de Saltoki Suministros Zaragoza S.L., que como se ha indicado anteriormente no alcanza la totalidad del material a suministrar necesario para la ejecución conforme a los datos teóricos de proyecto; y



de un tercer concepto que el licitador denomina “otros” y del que no aporta descripción, desglose ni justificación que permitan conocer su alcance y contenido.

Por lo tanto, este cuadro resumen no justifica el importe de la oferta realizada por el licitador, dada la escasa exactitud de los datos incluidos en el mismo.

#### **4. CONCLUSIONES.**

Por todo lo anterior, los miembros de la Unidad Técnica de Construcciones y Energía de la Universidad de Zaragoza, redactores del presente informe, una vez analizada la documentación aportada por el licitador B.C.O. CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SL para la justificación de su oferta económica incurra en presunción de anormalidad para la obra de MEJORA PARCIAL DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO DE CIENCIAS SOCIALES Y DEL TRABAJO DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA. CUBIERTAS, de acuerdo con lo establecido en el artículo 149.4 en Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, estiman que la documentación aportada por el licitador no justifica y desglosa razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de los costes utilizados para la elaboración de su oferta económica y, por lo tanto, no justifica plena y oportunamente la viabilidad de la misma.

En Zaragoza a la fecha de la firma.

La Directora de la Unidad Técnica de Construcciones y Energía de la Universidad de Zaragoza: **Astarté Núñez Floristán**  
La Arquitecta Técnica de la Unidad Técnica de Construcciones y Energía de la Universidad de Zaragoza: **Lidia Alfaro Martínez**  
(Firmado electrónicamente y con autenticidad contrastable según el artículo 27.3.c de la Ley 39/2015)