



INFORME TÈCNIC RELATIU A L'OFERTA PRESENTADA QUE HA QUEDAT EN TEMERITAT EN L'ACTE D'OBERTURA DE PLIQUES DE LA LICITACIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR DE 53 HABITATGES, LOCAL COMERCIAL I APARCAMENT, AL CARRER PARE PEREZ DEL PULGAR 38 DE BARCELONA (TRINITAT VELLA 18.01) (EXP. 23/013)

En l'acta d'obertura de pliques de data 31 de març de 2023 de la licitació de les obres de construcció d'un edifici plurifamiliar de 53 habitatges, local comercial i aparcament, al carrer Pare Pérez del Pulgar 38 de Barcelona (Trinitat Vella 18.01) (exp. 23/013), va resultar la següent temeritat econòmica:

TEMERITAT ECONÒMICA

- Una de les tretze empreses presentades va quedar amb una oferta econòmica en situació de presumpta temeritat. El pressupost de licitació del projecte, sense IVA, ascendeix a la quantitat de 12.135.985,28 € (sense IVA) i en la clàusula 10.4 del Plec de Clàusules Administratives Particulars es defineix el percentatge de temeritat, en cinc punts percentuals per sobre de la mitjana aritmètica de les baixes admeses a la licitació seguint els criteris que s'especifiquen en el Plec per realitzar aquest càlcul. Així doncs, atès que la mitjana de les ofertes presentades va ser d'un 5,76%, la temeritat se situa a la baixa mitja més 5 punts, el que suposa un **10,76%**.

L'empresa situada en presumpció de temeritat i que, per tant, va quedar pendent de justificació d'acord amb l'article 149 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposa a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, és la següent:

Licitador	Oferta Econòmica (€)	Baixa %	Excés %
GARCIA RIERA, SL	10.712.778,11 €	11,73%	0,97%

D'acord amb l'article 149 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, s'ha demanat a l'empresa assenyalada que justifiqui la seva oferta en el termini establert en la clàusula 10.4 del Plec de Clàusules Particulars. A tal efecte, l'empresa en presumpció de temeritat, GARCIA RIERA, SL, va presentar la justificació en el termini establert.

Analitzant totes les ofertes presentades, s'observa que hi ha força dispersió, amb una diferència de gairebé 10 punts percentuals (9,76%) entre la baixa més alta (11,73%) i la més petita (1,97%). També s'observa una polarització entre les 3 baixes més altes (11,73%, 10,71% i 10,48%), estant la primera en situació de presumpció de temeritat, i les baixes de les 10 empreses restants (les quals ofereixen unes baixes d'entre l'1,97% la més petita i el 7,15% la quarta més alta, tenint les 10 una baixa mitjana del 4,196%).

A continuació s'informa, de forma detallada, del contingut de la documentació presentada per l'empresa que ha incorregut en presumpció de temeritat i ha presentat la justificació en el termini establert.



L'empresa **GARCIA RIERA, SL** va presentar una oferta de 10.712.778,11 € que representa una baixa d'un 11,73%, un 0,97% per sobre de la línia que marca la temeritat.

L'empresa presenta un document on, en primer lloc i amb caràcter previ, recull alguna doctrina i jurisprudència del Tribunal Català de Contractes del Sector Públic en relació a ofertes presumptament anormalment baixes d'interès per als òrgans de contractació.

En segon lloc, concreta el criteri de temeritat adoptat en el plec i reconeix la desviació de 0,97% de la seva oferta respecte de l'oferta de mitjana més cinc punts percentuals, incorrent per tant en el paràmetre d'oferta presumptament anormal d'acord amb el Plec regulador de la present licitació, si bé fa un judici de valor i el qualifica de marge estret.

En el document s'afirma que "al contrari del que s'afirma al requeriment quan es considera una 'conjuntura actual d'increment de preus de l'energia i les matèries primeres', les mesures en vigor decretades per frenar l'espiral inflacionista, estan provocant correccions a la baixa en els preus de contractació" i que "aquest fet provocarà, sens dubte, que les condicions de contractació siguin molt més favorables que les que hi havia en el moment de la confecció de l'oferta i, per tant, l'estalvi en el cost directe es preveu sigui notori." No obstant, amb la variabilitat dels preus actuals de l'energia i les matèries primeres i d'acord amb les circumstàncies viscudes els darrers mesos en les obres actualment en execució promogudes per l'IMHAB no es pot afirmar amb absoluta certesa les correccions a la baixa en els preus de contractació en els termes en què afirma el document. A continuació, en el document presentat l'empresa aporta una justificació de costos de l'oferta presentada, recolzada en els següents documents annexes:

1. Taula comparativa detallada de l'oferta.
2. Ofertes de les diferents empreses especialitzades.
3. Cartes de compromís d'execució i de validesa de les ofertes de les empreses especialitzades.
4. Detall de les despeses indirectes previstes i del cost assignat per a les millors compromeses.

D'entre els elements en base als quals detalla que ha confeccionat la seva oferta, destaca haver realitzat una inspecció in situ de la zona on s'han d'executar les obres amb tècnics del Departament d'Estudis de l'empresa, així com l'assessorament extern d'empreses especialitzades en cada ram, la quantificació del cost de les millors ofertades, l'optimització del pla de treballs i els les despeses indirectes d'obra vinculades a aquest, despeses d'estructura i previsió d'un marge de Benefici, entre d'altres.

D'altra banda, esmenta altres condicions que qualifica d'excepcionalment favorables: conjuntura baixista dels preus dels materials bàsics, millors preus per volum de compra que la mitjana de les empreses (13 projectes d'edificis similars en execució que sumen un total de 478 habitatges) i disposició de serveis propis de gestió de postvenda operant a la zona.

Les ofertes de les empreses especialitzades del ram que es presenten com a annexes expliciten que els preus indicats tenen una validesa limitada. Per exemple: HOLCIM fins 30/06/2023, DTI SOLAR PROTECTION SOLUTIONS validesa de només 15 dies, BLIND CONCEPT fins 04/05/2023, AISLADUR validesa de només 10 dies, CRISTALERIA MARTOS validesa de 15 dies i renovable segons fluctuacions del mercat, VIESSMANN validesa de 30 dies naturals, TK ELEVATOR validesa de 30 dies, ORONA validesa de 30 dies, SCHINDLER validesa de 30 dies, FERRALIA fins 25/03/2023 i a partir de 26/03/2023 subjecte a revisió mensual segons índexs ANIFER publicats cada mes, ARMANGUÉ preveu també revisió mensual de preus de l'oferta a partir del 30/04/2023 segons taula ANIFER, CAVITI validesa de 30 dies, DALIFORMA indica preus subjectes a possibles pujades del preu de la matèria primera, PINTORES QUESADA validesa de 3 mesos, PERSIANA BARCELONA validesa de 30 dies, FINCO validesa fins final 2023, CERÀMICA PIERA validesa de 30 dies, TORT indica que els preus es revisaran mensualment en funció de la variació del preu del combustible, TRANSPORTES IRANZO validesa de 30 dies, CERÀMICA



C. Doctor Aiguader, 36
08003 Barcelona
93 291 85 00
imhab@imhab.cat
www.habitatge.barcelona

FERRÉS validesa fins 31/12/2023, PROMSA validesa de 20 dies i revisió de preus a partir del 31/12/2023 segons IPC més variació del ciment).

Tal i com s'ha esmentat anteriorment, atesa la variabilitat dels preus actuals de l'energia i les matèries primeres i d'acord amb les circumstàncies viscudes els darrers mesos en les obres promogudes per l'IMHAB no es poden donar per fet a futur amb absoluta certesa les "correccions a la baixa en els preus de contractació" ni tampoc es pot afirmar amb total seguretat que "les condicions de contractació seran molt més favorables que les que hi havia en el moment de la confecció de l'oferta" ni que per tant "l'estalvi en el cost directe sigui notori" en els termes en què afirma el document.

En aquest sentit, tot i que la justificació presentada és extensa i exhaustiva, els documents aportats no expliquen satisfactòriament el nivell baix dels preus o costos proposats i els arguments presentats no permeten explicar suficientment la viabilitat i la serietat de l'oferta, fet que impedeix apreciar objectivament la viabilitat de la seva oferta, sobretot si es té en consideració l'actual conjuntura de variabilitat de preus de l'energia i matèries primeres que està tenint una afectació directa en totes les obres que s'executen.

Un cop descrita i examinada la justificació presentada per l'empresa en situació de presumpta temeritat econòmica, es considera que aquesta no conté argumentacions objectives de valor suficient per a ser considerades com acceptables. És per aquest motiu que es continua estimant l'oferta en la situació de temeritat definida en el Plec de Clàusules Administratives Particulars i, conseqüentment, es proposa la seva no admissió i, a tal efecte, s'adjunta el quadre següent:

Licitador	Oferta Econòmica (€)	Baixa %	Excés %	Acceptació
GARCIA RIERA, SL	10.712.778,11 €	11,73%	0,97%	No

Gerard Guerra López
Departament de Projectes i Obres

Olga Barrabés Carrera
Cap del Departament de Projectes i Obres

Vist l'informe precedent, el Director de Serveis Tècnics fa seu i proposa a la mesa de contractació que l'empresa en situació de temeritat econòmica no sigui admesa al concurs convocat per aquest Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona per a la licitació de les obres de construcció d'un edifici plurifamiliar de 53 habitatges, local comercial i aparcament, al carrer Pare Pérez del Pulgar 38 de Barcelona (Trinitat Vella 18.01) (exp. 23/013).

Juan Carlos Melero Sánchez
Director de Serveis Tècnics
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Barcelona, 27 d'abril de 2023

