

Expedient núm.: 1242/2024

Procediment: Contractacions

Assumpte: Contracte d'obres per l'enderroc edifici de Ca la Lola. Informe sobre la justificació de la baixa anormal o desproporcionada de l'empresa Excavacions Germans Casas SL

Registre d'entrada i data: 2025-E-RE-487, 21/03/2025

INFORME TÈCNIC

Antecedents

L'11 d'octubre de 2024, mitjançant Decret d'Alcaldia número 2024-0626, es va aprovar inicialment el projecte d'execució d'enderroc de l'edifici situat a la Carretera Nova, 24 (Ca la Lola), redactat per Elena Nedelcu i Andreu Ibáñez, arquitectes de l'empresa TDA Arquitectura y Urbanismo 2002 SLP. El projecte es va sotmetre a informació pública per un termini de trenta dies i es va notificar individualment a les persones directament afectades. Transcorregut el període d'exposició pública, sense que s'hagués presentat cap al·legació ni reclamació contra el projecte esmentat, el 18 de febrer de 2025, per Decret d'Alcaldia número 2025-0100, es va aprovar definitivament el projecte.

El 20 de febrer de 2025, mitjançant Decret d'Alcaldia número 2025-0111, es va aprovar l'expedient de contractació, mitjançant procediment obert, oferta econòmicament més avantatjosa, amb criteris d'adjudicació que es valoren de forma automàtica, en els termes de l'article 116 de la Llei de Contractes del Sector Públic 9/2017, de 8 de novembre (en endavant, LCSP), i en compliment d'allò ordenat a l'article 28 del mateix cos legal. L'anunci de licitació es va publicar en el perfil de contractant amb el contingut contemplat en l'annex III de la LCSP i en el termini reglamentari es van rebre 10 ofertes per optar al contracte.

La mesa de contractació es va constituir de forma telemàtica el 12 de març de 2025 a les 12 hores, composta en la forma assenyalada, per procedir a l'obertura dels sobres digitals i l'anàlisi de la documentació presentada en el procediment de licitació de l'esmentat contracte d'obres, d'acord amb les bases establertes en el Plec de Clàusules Administratives Particulars (en endavant, PCAP).

La mesa, en comprovar si alguna de les ofertes presentades es podia identificar com a anormalment baixa de conformitat amb la clàusula 1.16 del PCAP, i segons l'article 85 del Reglament de la Llei de Contractes 1098/2001, de 12 d'octubre (en endavant, RLCSP), va concloure que l'oferta número 3 presentada per l'empresa Excavacions Germans Casas SL era anormalment baixa.

El 14 de març de 2025, mitjançant escrit amb registre de sortida número 2025-S-RE-497, es va requerir a l'empresa Excavacions Germans Casas SL perquè en el termini de 5 dies hàbils, justificués i desglossés de manera raonada i detalladament la seva oferta econòmica, mitjançant la presentació d'aquella informació i documents que



resultessin pertinents a aquest efecte, de conformitat amb la clàusula 1.16 del PCAP “ofertes anormalment baixes”.

El 21 de març de 2025, mitjançant escrit amb registre d'entrada número 2025-E-RE-487, l'empresa Excavacions Germans Casas SL va aportar la documentació requerida.

Informo

S'emet aquest informe per analitzar la documentació presentada per l'empresa Excavacions Germans Casas SL per justificar la seva oferta econòmica.

Resultat del requeriment per temeritat

Segons l'establert en l'article 149.4 de la LCSP, la justificació de la proposta haurà d'incloure el desglossament raonat i detallat d'aquelles condicions de l'oferta que siguin susceptibles de determinar el seu baix nivell del preu o costos i, en particular, pel que fa als valors següents:

- a) l'estalvi que permeti el procediment de fabricació, els serveis prestats o el mètode de construcció.
- b) les condicions excepcionalment favorables de què disposi per subministrar els productes, prestar els serveis o executar les obres.
- c) la innovació i originalitat de les solucions proposades per executar les obres.
- d) el respecte d'obligacions que siguin aplicables en matèria mediambiental, social o laboral, i de subcontractació. No són justificables preus per sota de mercat o que incompleixin el que estableix l'article 201 de la LCSP.
- e) la possible obtenció d'una ajuda de l'Estat.
- f) i qualssevol documents o informació que creguin convenients als efectes de justificar la seva proposta.

Anàlisi de la documentació presentada per l'empresa Excavacions Germans Casas SL

L'empresa ha justificat la baixa presentada en base a què:

- Tenen una àmplia experiència en treballs d'enderroc i, per tant, poden oferir una valoració més precisa i real del que estableixen les bases de preus utilitzades en el càlcul dels projectes.
- Disposen de maquinària i vehicles propis i, per tant, no han de subcontractar ni llogar maquinària i poden oferir un preu més ajustat.
- Son transportistes autoritzats (cori T-2649) per l'Agència de Residus de Catalunya i, per tant, poden garantir el compliment documental i la traçabilitat dels residus retirats de l'obra.
- Disposen de personal propi per realitzar els treballs.



- Son una empresa autoritzada al Registre d'Empreses amb Risc per Amiant (codi 69/AB/11) i disposen d'un pla de treball genèric aprovat per al desmuntatge i retirada de material de fibrociment i també disposen d'un pla de treball genèric aprovat per al transport de material amb contingut d'amiant.
- Son gestor autoritzat (codi E-897.05) per l'Agència de Residus de Catalunya d'una planta de reciclatge i valorització de residus de la construcció i demolició situada a Arenys de Munt. La proximitat de l'obra (uns 13 km) i la gestió directa, que evita intermediaris, permet reduir les despeses en el tractament dels residus.
- Els residus generats en els treballs d'enderroc serveixen de matèria prima en la planta de reciclatge on es transformen en àrid reciclat amb marcatge CE, valoritzat econòmicament, i es reutilitza en obres d'arranjament de camins, vials o aparcaments. Per tant, aquesta valorització de residus permet la reducció de costos en l'oferta sense implicar pèrdua de beneficis.

En resum, justifiquen que han pogut oferir un preu més baix per a dur a terme els treballs perquè disposen de tots els elements en la cadena d'execució (maquinària, recursos humans, permisos per la retirada i la manipulació d'amiant i transport propi i instal·lació de deposició dels residus).

El contractista ha presentat una relació dels cinc capítols del pressupost i ha justificat el següent percentatge de baixa per a cadascun d'ells:

CAPÍTOL	LICITACIÓ	EXCAVACIONS	IMPORT BAIXA	% BAIXA APLICAT
GERMANS CASAS SL				
Treballs previs	13.624,21	4.460,00	9.164,21	67,26%
Enderrocs	58.166,41	38.000,00	20.166,41	34,67%
Adequació àmbit	54.994,89	43.000,00	11.994,89	21,81%
Gestió de residus	25.986,65	16.855,13	9.131,52	35,14%
Seguretat i salut	3.000,00	500,00	2.500,00	83,33%
	155.772,16	102.815,13	52.957,03	

- 1. Treballs previs.** En les partides relatives a l'amiant, consideren que no és necessari el procés de recollida de mostres atès que només es recomana quan hi ha dubtes sobre el material amb contingut d'amiant i, en aquest cas, degut a la seva experiència en la gestió d'amiant des de l'any 2011 i havent revisat les fotografies de l'edifici a enderrocar, no els queda cap mena de dubte que les cobertes son de fibrociment. D'altra banda, disposen d'un pla de treball genèric per la recollida d'amiant en casos com el de l'objecte del contracte i, per tant, no és necessari incloure aquesta despesa. En la partida de desviació de serveis per part de la companyia previ a l'inici de les feines d'enderroc, diuen: "tal com s'indica en el text i per experiència en altres enderrocs, no hem inclòs la despesa prevista a la licitació com a treballs previs, ja que la desviació de serveis la fa la companyia i l'adjudicatari no li suposa cap despesa". En aquest punt, cal advertir que aquesta partida està inclosa en el pressupost del projecte i que en la memòria s'especifica que el contractista, previ a l'enderroc, analitzarà i pactarà amb les diferents



companyies de serveis les desconnexions i desviaments que s'hagin de realitzar. Per tant, no és una partida que es pugui eliminar i l'adjudicatari haurà d'assumir la despesa que correspongui.

2. **Enderrocs.** La maquinària pròpia ja amortitzada de la que disposen té un rendiment hora elevat la qual cosa agilitza el procés d'enderroc i la càrrega dels residus en camió. Com a conseqüència, es redueix el temps i les despeses. En relació a l'enderroc manual, disposen d'operaris propis amb experiència en enderrocs d'edificis entre mitgeres i, per tant, no caldrà subcontractar personal per fer aquestes tasques.
3. **Adequació de l'àmbit.** Per a l'execució de les partides d'estructures i murs, subcontractaran l'empresa VOLTA DE CANÓ SL i no aplicaran marge comercial. Per a l'execució del tancament del solar, subcontractaran l'empresa OCOME SL i preveuen una oferta avantatjosa per ser clients habituals. En relació a l'adequació de l'àmbit del terreny, pel que fa al reblert de rasa, preveuen un estalvi utilitzant àrids reciclats amb marcatge CE enlloc de grava de pedra calcària.
4. **Gestió de residus.** L'empresa és gestor de residus autoritzat, planta de reciclatge i valorització de residus de la construcció i demolició la qual està situada a 13 km. de l'obra. Preveuen reduir la despesa perquè no necessitaran intermediaris per la gestió dels residus i augmentaran el benefici amb la producció d'àrids que utilitzaran posteriorment en altres obres.
5. **Seguretat i salut.** En les seves instal·lacions disposen d'un espai d'emmagatzematge d'EPIs la qual cosa els permet realitzar comandes de quantitat considerable per aconseguir descomptes i beneficis i, per tant, reduir costos. Els seus operaris disposen de la formació necessària per actuar com a recurs preventiu per la qual cosa no caldrà que subcontractin aquest servei. L'elaboració del pla de seguretat i salut i altres tràmits administratius el realitzarà personal propi.

Conclusions

Per tot l'exposat, es considera que es justifica suficientment la baixa anormal o desproporcionada presentada per l'empresa Excavacions Germans Casas SL.

L'Arquitecta municipal

Sílvia Armenjach Escarré

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

